**Boletín Oficial de Gipuzkoa**

**Número 208** **Fecha 31-10-1997** **Página 15117**

**4 ADMINISTRACION DEL T.H. DE GIPUZKOA**
DIPUTACION-OBRAS HIDRAULICAS Y URBANISMO
**Aprobación definitiva del Plan Especial de Rehabilitación Integral del casco histórico de Hernani**

DEPARTAMENTO DE OBRAS HIDRAULICAS Y URBANISMO Dirección General de Urbanismo y Arquitectura Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de **Hernani**. (GHI-062/96-P27).

El Consejo de Diputados en sesión de 23 de setiembre de 1997, adoptó acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«Tras su tramitación por el Ayuntamiento, se presenta para aprobación definitiva por esta Diputación Foral el Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de **Hernani**.

El Plan Especial tiene por objeto definir las actuaciones de rehabilitación del citado casco histórico declarado Conjunto Monumental mediante Decreto del Gobierno Vasco 544/1995, de 29 de diciembre así como de las zonas colindantes al mismo (el zócalo del casco hacia el valle del Urumea y los espacios de encuentro con el ensanche) y que en las Normas Subsidiarias de **Hernani** se califican como de protección del casco.

De conformidad con la normativa que regula las actuaciones de rehabilitación (actualmente, el Decreto del Gobierno Vasco 214/1996, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado), el Plan Especial busca la protección de las características históricas y valores de este conjunto urbano a la vez que su revitalización, estableciendo las condiciones para su tan necesaria recuperación operaciones de reurbanización y mejora de infraestructuras y servicios, operaciones de rehabilitación y, en su caso, sustitución de edificios, etc.

Este Plan Especial fue ya sometido a este Consejo de Diputados en sesión de 28 de junio de 1996, acordándose entonces suspender su aprobación definitiva, señalándose que la suspensión tenía mero carácter cautelar al ser preciso, antes de resolver sobre el Plan, disponer del informe vinculante de la Consejería de Cultura del Gobierno Vasco.

Recibido el citado informe, en el que señalaban algunas deficiencias del documento, por parte de la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura se puso en conocimiento del Ayuntamiento de **Hernani** la necesidad de que se modificaran algunas de sus determinaciones, bien como consecuencia de los señalado por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, bien por razones de índole urbanística. La aprobación definitiva del Plan se supeditaba así a la elaboración de un «texto revisado» en el que habrían de introducirse las rectificaciones y modificaciones mencionadas y que, una vez aprobado por el Ayuntamiento, habría de remitirse a esta Diputación Foral para su aprobación, manteniéndose mientras tanto la suspensión del Plan.

Como consecuencia de ello, el Ayuntamiento de **Hernani** ha elaborado ya y aprobado en sesión plenaria celebrada el 10 de julio de 1997 el «Texto Revisado del Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de **Hernani**».

Remitido este expediente a la Diputación, el mismo ha sido enviado de nuevo al Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco a efectos del informe preceptivo previsto hoy en el art. 12.4 del Decreto 214/1996, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, informe que se ha emitido con fecha 2 de setiembre y en el que se señala:

«A) Valorar de acuerdo con el Decreto 214/1996, de 30 de julio, del Gobierno Vasco sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, las vinculaciones económicas que realiza el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de **Hernani** hacia el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente en lo relativo a las obras precisas para la consecución de la adecuación urbanística, estructural y condiciones de habitabilidad y acabado general de los edificios protegidos de uso residencial en los siguientes términos:

Obras de Adecuación Urbanística (nivel I) en intervenciones recogidas en las fichas de las unidades edificatorias, comprendiendo los derribos para la realización de espacios públicos y las construcciones a demoler por ser incompatibles con los objetivos del planeamiento. La vinculación económica hacia este Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente se acepta para estas obras, hasta alcanzar el 50 por 100 de su coste, si bien tal aceptación se realizará mediante resolución del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, tras la presentación por el Ayuntamiento del importe económico que suponen.

Las actuaciones de adecuación estructural, condiciones de habitabilidad y de acabado general (niveles 2, 3 y 4) son asumidas en virtud de que así lo dispone el Decreto 214/1996, de 30 de julio.

B) Respecto a las intervenciones urbanizadoras, no aceptar desde el presente informe vinculaciones económicas a este Departamento respecto de este tipo de actuaciones, entendiendo que la distribución competencial existente no permite asumirla, si bien se señala la posibilidad de que pudieran suscribirse convenios tendentes a impulsar la política de rehabilitación integrada a partir de la intervención en este tipo de actuaciones.

C) El presente informe cumple con lo preceptuado en el apartado 5.º del art. 15 del ya citado Decreto 214/1996, por lo que ha de entenderse que los compromisos asumidos por el Gobierno Vasco respecto a la financiación de la Ejecución del Plan Especial de Rehabilitación de **Hernani** tienen carácter firme y vinculante».

A su vez, y al encontrarse una parte del ámbito ordenado por el Plan Especial calificado por el Decreto del Gobierno Vasco 544/1995, de 29 de diciembre, como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental, el documento ha sido enviado también de nuevo al Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

El informe emitido por el Departamento de Cultura, de fecha 18 de setiembre, que tiene en este caso carácter vinculante, valora favorablemente el documento.

Analizado por lo demás el nuevo documento por los servicios técnicos de Urbanismo de esta Diputación Foral, se observa que el mismo cumple en general con las condiciones requeridas para su aprobación definitiva, siendo de gran interés para la puesta en valor de tan importante espacio urbano.

Se observan, no obstante, algunas deficiencias puntuales, principalmente significativas en algunos ámbitos de la denominada Area 3 de las Normas Subsidiarias. En concreto, en los denominados UEAr y UAA 3 del plano C3-Unidades de Actuación y Gestión, se considera

que el Plan no cuenta con determinaciones suficientes en cuanto a su calificación y gestión. En este mismo sentido, en los terrenos calificados como sistema general SG2 de la Zona SU 3.1 surge una contradicción con el contenido de las Normas Subsidiarias vigentes que califican dicho suelo como zona residencial. Tales circunstancias impiden la aprobación definitiva del Plan en los referidos ámbitos, siendo procedente, como medida cautelar y en tanto se procede a la debida adecuación del documento, suspender su aprobación definitiva en lo que respecta a dichos ámbitos.

En consecuencia con todo ello, y habiéndose observado en cuanto a la tramitación del documento las reglas procedimentales previstas en la normativa urbanística en vigor, este Consejo de Diputados, vista la legislación de aplicación, a propuesta del Diputado Foral de Obras Hidráulicas y Urbanismo y previa deliberación, ACUERDA

Primero. Aprobar definitivamente el Texto Revisado del Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico de **Hernani**.

El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de **Hernani** tiene la naturaleza y efectos de los Planes de Rehabilitación previstos en el Decreto del Gobierno Vasco 214/1996 y de los Planes Especiales de Protección previstos en los arts. 28 y 33 de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco.

La aprobación definitiva se otorga sin perjuicio de lo señalado en el apartado segundo de este acuerdo y con las siguientes condiciones:

1. La Unidad de Ejecución UE M53 está constituida por la Unidad Edificatoria M53 y los terrenos públicos colindantes, siendo su aprovechamiento edificatorio el que resulta de las nuevas alineaciones grafiadas en el plano C2-Ordenación General. Alineaciones y Rasantes y el perfil definido en la ficha correspondiente.

2. En las Unidades Edificatorias UE K7 y K9 el nivel de protección que corresponde a los edificios, de conformidad con el Decreto 214/1996, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, es el de «sustituible».

La aprobación del presente Plan no vincula los presupuestos de esta Diputación Foral, siendo estos lo que determinarán la participación o no y su cuantía en la rehabilitación del casco histórico de **Hernani**.

Respecto a las vinculaciones económicas del Plan para el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente en relación con lo dispuesto en el art. 12.4 del Decreto del Gobierno Vasco 214/1996, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, se estará a lo establecido en el informe de dicho Departamento de fecha 2 de setiembre de 1997, según se recoge en la parte expositiva de este acuerdo.

Segundo. Suspender la aprobación definitiva del Plan Especial en los ámbitos denominados UEAr y UAA 3 así como en los terrenos calificados como Sistema General SG2 de la Zona SU 3.1 del plano C3-Unidades de Actuación y Gestión.

Tercero. Por el Ayuntamiento de **Hernani** habrán de remitirse planos generales de calificación global y pormenorizada en los que delimiten, entre otros, los sistemas generales y sistemas locales de espacios libres y en los que se refleje a su vez de forma adecuada el régimen de dominio y uso del suelo.

El presente Acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao en el plazo de dos meses a partir del día de su publicación o, en su caso, notificación».

Anexo: Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento. La referida a los distintos ámbitos de actuación se encuentra en los tomos III, IV, V, VI, VII y VIII del mismo.

Donostia-San Sebastián, a 24 de setiembre de 1997. El Secretario Técnico, Javier Capdevila Mayoral. (5372)(10050) NORMAS URBANISTICAS CAPITULO 1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Art. 1. Documentación del Plan.

El Plan Especial de Rehabilitación del Area de Rehabilitación Integrada de **Hernani**, está compuesto por los siguientes documentos:

1. Son documentos de carácter normativo, las presentes Normas Urbanísticas, los planos de Ordenación C-1 al C-14 y las fichas de edificios.

En los Planos de Alzados, C-8 a C-14, inclusive, tiene carácter normativo el perfil de la edificación siendo optativa la composición del alzado.

En las fichas de edificios tiene carácter normativo el aprovechamiento resultante, y el perfil así como las intervenciones constructivas de rehabilitación permitidas siendo optativos la distribución en planta y el número de viviendas resultante de la Rehabilitación.

El resto de los planos tienen carácter orientativo y su aplicación hay que realizarla de acuerdo con lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

2. Las posibles contradicciones entre las Normas y los Planos de Ordenación de carácter normativo se saldarán a favor de éstos. Entre planos prevalecerá el C-1 a escala 1:500, salvo que la discrepancia se origine por un evidente error material, en cuyo caso prevalecerá una interpretación lógica y coordinada del conjunto de las determinaciones del Plan.

3. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada ésta de forma fehaciente.

4. En cualquier caso las definiciones geométricas de los planos de Ordenación tienen el carácter que, en cada caso, les asigna las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 2. Objetivo de las Normas Urbanísticas.

Constituye el objeto de las presentes Normas Urbanísticas la regulación de toda la actividad urbanizadora y edificatoria que se produzca en el ámbito incluido en la delimitación del Area de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de **Hernani**. En las actividades antes mencionadas se entiende que quedan incluidas desde un concepto general:

a) Aquéllas que produzcan la alteración física del subsuelo, suelo y vuelo por efectos de la realización de obras, sean éstas edificatorias o no y tengan carácter permanente o temporal, así, como la agrupación o división de fincas y/o la alteración de los límites de los predios.

b) Aquélla que implique la primera utilización de edificaciones con destino a alojamiento de personas, actividades industriales, comerciales o de servicios o puesta en funcionamiento de instalaciones.

La aplicación de esta normativa se llevará a efecto sobre la totalidad del ámbito del Area de Rehabilitación Integrada de **Hernani**, recogido como tal en la documentación gráfica. Las presentes Normas Urbanísticas forman parte integrante del Plan Especial de Rehabilitación del Area de Rehabilitación Integrada de **Hernani**, por lo que se aplicarán de forma congruente con el conjunto de sus determinaciones.

Art. 3. Ambito territorial del Plan.

1. Las determinaciones del presente Plan Especial tendrán carácter normativo en el ámbito del Area indicada en el plano de ordenación C-2.

2. En la representación del límite del Area se utiliza una línea de trazo más grueso y discontinuo que tiene exclusivamente la función de remarcar y distinguir gráficamente la delimitación.

Art. 4. Entrada en vigor del Plan.

La entrada en vigor de las determinaciones del presente Plan Especial de Rehabilitación se producirá de acuerdo con lo establecido por la legislación de aplicación. Regirán hasta que sean modificadas por el procedimiento establecido al efecto.

Art. 5. Eficacia del Plan.

La eficacia del Plan Especial será plena a partir del momento de la publicación oficial de su aprobación definitiva y de sus Normas Urbanísticas, y su duración será ilimitada, si bien su revisión tendrá lugar en los siguientes casos:

1. A petición del Excmo. Ayuntamiento de **Hernani**.

2. Por el transcurso de ocho años a partir de su aprobación definitiva.

3. Cuando se modifiquen las circunstancias que dieron lugar a la redacción del Plan.

Art. 6. Clasificación del suelo.

En la totalidad del ámbito de aplicación del Plan Especial, al suelo ordenado corresponde la clasificación del suelo urbano. El desarrollo del mismo se llevará a cabo conforme a lo previsto en el Plan Especial con aplicación en los supuestos que establecen las presentes Normas Urbanísticas, según los casos.

Art. 7. Aplicación del Plan.

1. Las actuaciones urbanísticas y edificatorias previstas por el Plan Especial, se ajustarán a lo dispuesto en la documentación vinculante. La documentación de carácter indicativo constituye el instrumento de interpretación preferente de la anterior.

2. Las previsiones del Plan Especial se aplicarán por el siguiente orden:

a) Las que resulten de la aplicación de los planos, fichas individualizadas y normativa referentes al Catálogo de edificios y elementos.

b) Las que resulten de la aplicación de la Normativa General contenida en el Capítulo 5 de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Las Ordenanzas contenidas en las Normas Subsidiarias serán de aplicación en la superficie ordenada por el Plan Especial con carácter subsidiario.

Art. 8. Terminología de conceptos.

1. Se denomina área, la superficie delimitada en el plano correspondiente C-2, que será tratada de acuerdo con las condiciones reseñadas en cada una de las fichas redactadas al efecto.

2. Cuantas veces se empleen los términos o conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en las definiciones siguientes.

Unidad de Intervención.

Tienen tal consideración aquellos ámbitos definidos como unidades de actuación dentro de los ámbitos a desarrollar mediante los sistemas de gestión especificados para cada caso.

Solares.

A los efectos de este Plan Especial, tendrán la consideración de solares las parcelas de suelo incluidos en el perímetro de aplicación del mismo, aptas para la edificación, que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén emplazadas con frente a una vía pública, que tengan un acceso rodado con la calzada pavimentada y encintado de aceras, y dispongan cuando menos de abastecimiento de agua potable, conexión a la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

b) Que tengan definidas alineaciones rasantes en los documentos del Plan.

Alineaciones rasantes.

Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.

Alineación oficial exterior o de calle.

Fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares.

Alineación oficial interior.

Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a parcela o manzana.

Alineación oficial de fachada.

Marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueos o fondos de edificación impuestos.

Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales, retranqueos a partir de la planta primera, y tanto al interior como al exterior de la manzana.

La alineación de fachada sólo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, a calle o a espacio interior de manzana.

Rasante oficial.

Será la marcada en el Plan Especial, en los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización que lo desarrollen o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

Rasante actual.

Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

Parcela edificable.

Es la definida por las alineaciones oficiales.

Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial invade la superficie de la finca.

Retranqueo.

Se define como la anchura de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación de calle.

Fondo edificable máximo.

Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle y que define la alineación oficial interior, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de determinada planta.

Superficie edificada.

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de superficie edificada las terrazas y cuerpos volados computarán como el cien por cien de su superficie forjada o cubierta.

Ocupación máxima.

Es la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas sobre rasante en cada una de las plantas de la edificación.

Superficie libre.

Se define como la parte de la parcela libre de edificación.

Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Es optativo y no impuesto por alineaciones oficiales. CAPITULO 2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO SECCION I: CALIFICACION DEL SUELO

Art. 9. Clases de usos.

A efectos de la protección de usos otorgada por las presentes Normas, se establecen las siguientes clases:

Públicos dotacionales.

Públicos no dotacionales.

Privados residenciales.

Privados no residenciales.

Art. 10. Usos públicos.

El equipamiento comunitario forma parte de los sistemas integrantes de las dotaciones urbanísticas, y está constituido por centros destinados a diversos usos, que satisfacen la organización de un servicio público o comunitario. A los efectos del Area de Rehabilitación, se clasifican de la siguiente forma:

1. Públicos dotacionales:

a) Uso sanitario.

Engloba usos hospitalarios y extrahospitalarios (consultorio, casa de socorro, ambulatorio).

b) Uso asistencial.

Comprende usos de guardería, residencia de ancianos, centros de la Tercera Edad y servicios diversos.

c) Uso cultural.

Abarca los usos de centros sociales (casas de cultura), bibliotecas y museos.

d) Uso docente.

Puede dividirse en preescolar, primaria, media, COU, y Formación Profesional.

e) Uso religioso.

Templos y centros religiosos.

f) Uso administrativo.

Engloba los diversos servicios y oficinas de carácter oficial.

g) Uso deportivo.

Abarca las instalaciones deportivas al aire libre y las piscinas y pistas cubiertas.

2. Públicos no dotacionales:

a) Usos de espectáculos y recreativos.

Comprende salas de espectáculos (teatros y cines), discotecas y salones recreativos.

b) Usos de hostelería.

Se divide en dos grupos:

Servicios de restaurante, café, cafetería, bar, taberna, etc.

Servicio de hospedaje, uso que corresponde a un servicio público destinado al alojamiento temporal, incluyendo las instalaciones complementarias.

Art. 11. Usos privados.

Se clasifican en:

1. Privados residenciales:

a) Usos residenciales.

Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente en edificio aislado, adosado o agrupado con otros, con acceso exclusivo desde la vía pública. Se entiende por vivienda colectiva la situada en edificios con accesos comunes para varias residencias.

El uso de los edificios no calificados expresamente como dotacionales, será el residencial, con la excepción de la planta baja que podrán además albergar actividades de comercio y oficinas.

Las viviendas de nueva planta cumplirán las Normas de Habitabilidad del Capítulo 5, Sección III de estas Normas.

Las viviendas rehabilitadas cumplirán las condiciones específicas en el Anexo I.2 de las presentes Normas.

2. Privados no residenciales:

a) Usos de industrias y almacén.

Lugares destinados a la elaboración, reparación y almacenamiento de productos y elementos manufacturados. A los efectos del Casco Histórico estos establecimientos se dividen en las siguientes categorías:

Talleres artesanales.

Fabricación de productos tradicionales de carácter artístico o artesanal, como pueden ser los cerámicos, de forja, los procedentes de fibras vegetales, etc.

Industrias relacionadas con la elaboración de productos alimentarios.

Panaderías, obradores de pastelería, bodegas.

Talleres de servicios.

Industrias relacionadas con la construcción y el mobiliario, mecánicas, eléctricas y metalúrgicas.

Almacén.

Lugares destinados al depósito de mercancías y ventas.

b) Uso comercial.

Es el que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor, incluyendo las superficies de almacenamiento.

c) Usos de oficinas.

Se incluyen en este uso las actividades de carácter administrativo (exceptuando las oficiales), financiero, gestor y de profesiones liberales o despachos privados. Se dividen en dos grupos:

Oficinas, agencias, gestorías, bancos y cajas de ahorro.

Servicios privados de consulta, asesoría, despachos y estudios profesionales.

Art. 12. Usos.

Independientemente de los usos permitidos en edificios y espacios catalogados, el régimen general de usos en el Area de Rehabilitación, será el siguiente:

1. Uso sanitario.

Casa de socorro y consultorios. Sin limitación.

2. Uso asistencial.

Sin limitación.

3. Uso cultura.

En plantas bajas sin limitación.

En edificios completos sin limitación.

En plantas distintas a la baja sin limitación dentro de edificios destinados a equipamiento.

4. Uso docente.

Sin limitación.

5. Uso religioso.

Sin limitación.

6. Uso administrativo.

Oficinas en planta baja, y ocupando la totalidad de edificios destinados a este uso.

7. Uso deportivo.

Sin limitación.

8. Uso de espectáculos y recreativo.

Sala de espectáculos hasta 300 espectadores en plantas bajas o en edificios completos.

Prohibidos discotecas, locales de baile y salas recreativas.

9. Uso de hostelería.

Restaurantes, bares, cafeterías y similares en plantas bajas.

Servicio de hospedaje en edificios completos o por plantas.

10. Usos residenciales.

Sin limitación.

11. Usos de industria y almacén.

Talleres artesanales y de alimentación, situados en plantas bajas, con superficie menos de 100 m2, potencia máxima instalada de 10 CV., y cumpliendo el Reglamento de Actividades M.I.N.P.

12. Usos comerciales.

Local comercial en planta baja.

Prohibidas las galerías comerciales.

13. Usos de oficinas.

Oficinas, agencias, gestorías, bancos, y cajas de ahorro, en planta baja.

Despachos y estudios profesionales, anejos o no a la vivienda del titular en cualquier planta de edificios residenciales, excluidas notarías e inmobiliarias.

Usos expresamente prohibidos:

1. Industria en todas sus variantes, salvo lo expresado en el punto 11 de éste artículo.

2. Usos ganaderos.

3. Uso de talleres de reparación de vehículos, salvo los situados en los locales del lado de los números impares de la calle Atzieta.

4. Usos agrícolas no tolerados expresamente.

Art. 13. Usos existentes.

Podrán mantenerse, hasta el cese del titular en el momento de la aprobación inicial del presente Plan, los usos existentes que, a la entrada en vigor del mismo, no hayan sido objeto de denuncia municipal, y no vulneren el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. SECCION II: ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 14. Su obligatoriedad y ámbito de redacción.

1. Se podrán realizar Estudios de Detalle con las finalidades, limitaciones y contenido establecidos en los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. Su escala mínima será de 1:500.

2. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán modificar la delimitación de las Zonas dotacionales, la de las Zonas privatizables, las condiciones de dominio, uso y edificación, el tipo edificatorio, las alineaciones obligadas, las alineaciones máximas y el aprovechamiento edificatorio.

3. En cualquier caso, cuando se trate de reajustar las rasantes de los viarios del Plan Especial, el Estudio de Detalle correspondiente tendrá como ámbito mínimo uno completo y la de los a él transversales, y en cualquier caso demostrará que no se altera la coherencia de las rasantes de los viales próximos a él.

4. Se deberá redactar y aprobar un Estudio de Detalle para la unidad de ejecución U.E. S.U.
3.5. SECCION III: PROYECTOS DE URBANIZACION

Art. 15. Ambito, condicionantes y alcance de los proyectos de obras de urbanización y de obras ordinarias.

1. Las obras de urbanización previstas en el presente Plan Especial, que no afectan a las distintas parcelas edificables, se ejecutarán a través de Proyectos de Obras o de Urbanización según lo especificado para cada unidad.

Aquéllas que afecten a las parcelas edificables se ejecutarán como parte de las obras de edificación, para lo cual, los Proyectos de edificación correspondientes incluirán en su contenido las especificaciones precisas.

2. No obstante lo anterior, se podrán realizar Proyectos de obras ordinarias que afecten a alguna o varias de las redes de in- fraestructuras urbanas, abarcando la totalidad o parte de uno o va- rios de los ámbitos de urbanización definidos por el Plan Especial.

3. Los Proyectos de Urbanización, podrán reajustar en detalle las alineaciones y rasantes de las calles o Zona de sistema local viario y sus áreas de protección, debiendo mantener su sección transversal total, pudiendo alterar las diversas franjas para calzada rodada, aceras y aparcamientos, de forma que no se modifique el ancho definido para cualquier acera en una dimensión superior a su 20%.

Deberán respetar el criterio de la disposición de arbolado de los planos de ordenación, pudiendo extenderlo a otras calles en las que no se ha grafiado su arbolamiento.

4. Los Proyectos de Urbanización podrán reajustar en detalle las alineaciones y rasantes de las áreas peatonales.

5. Se podrá definir una norma urbanística que regule la peatonalización, del Area de Rehabilitación Integrada, sin que ello suponga redactar un expediente de modificación del presente Plan, pudiendo regularse mediante una Ordenanza municipal. SECCION IV: PARCELACION

Art. 16. Condiciones de parcelación.

Dado que la parcela resulta ser uno de los elementos definitorios clásicos en los cascos histórico medievales y de las ampliaciones renacentistas posteriores, habrá de ser mantenida en su integridad en las condiciones de forma y dimensiones en que hoy se encuentre.

Exclusivamente y para el caso de los inmuebles n.º 34 y 36 de Nagusia kalea, dada la manifiesta inviabilidad de una edificación digna en un solar estrecho y en fondo de saco, como es el caso del n.º 34, se podrá proceder a efectuar una actuación de asimilación con un sólo portal siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Las parcelas asimilables en una misma unidad edificatoria son sola y exclusivamente las dos citadas.

b) Habrá de mantenerse el muro medianero entre las parcelas asimiladas hasta una altura de, por lo menos, planta primera.

c) Se podrá efectuar una lectura clara y diferenciada en la composición de fachada de los frentes correspondientes a cada una de las parcelas asimiladas.

d) Cuando los inmuebles preexistentes reflejasen una diferencia de cota en el alero, dicha diferencia habrá de ser mantenida en la nueva actuación conjunta. SECCION V: RESERVA ARQUEOLOGICA

Art. 17. Protección del patrimonio arqueológico.

1. A los efectos de inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental de la Zona Arqueológica de la Villa Medieval de **Hernani**, se establece la Delimitación de dicha zona que se establece en el Anexo VI de estas Ordenanzas.

2. Sobre la Zona delimitada en el número anterior se establece el Régimen de Protección que establece el art. 45.5 de la Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco. CAPITULO 3 REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION

Art. 18. Régimen de concesión de licencias.

1. Actos sujetos a licencia. Están sujetos a licencia:

Todos los actos de demolición y de construcción de edificios e instalaciones de nueva planta a que se refiere el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Todas las obras a realizar en edificaciones e instalaciones existentes, conforme el art. 1 del Reglamento citado, y a las que se refieren las presentes Ordenanzas en la clasificación de las intervenciones establecidas en el Capítulo 4.

Las instalaciones de servicios públicos, su ampliación o reforma, y, en general la ejecución de obras aisladas de urbanización. No será necesaria la licencia específica para la ejecución de obras de urbanización cuando éstas estén incluidas en Proyectos de Urbanización debidamente aprobados, o en Proyecto de edificación objeto de licencia que hayan de ejecutarse simultáneamente con la edificación.

Toda división o segregación de terreno de las fincas existentes.

La primera utilización u ocupación de los edificios e insta- laciones y locales, con independencia de la licencia de apertura.

La modificación o cambio de uso de la edificación, instalaciones y locales, con independencia de la licencia de apertura.

Los restantes actos señalados en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 19. La licencia de primera utilización u ocupación.

Se entiende por primera utilización u ocupación a efectos de este Plan, la de los edificios, instalaciones y locales de nueva planta o que hayan sido objeto de obras de restauración, consolidación, reedificación, reforma o ampliación, cuando estas obras hayan obligado a interrumpir o suspender las actividades o usos a que se destinasen los edificios, instalaciones o locales.

Art. 20. Licencias de cambio de uso de edificaciones, instalaciones y locales.

Cualquier cambio de las actividades o utilización de la edificación deberá ser objeto de licencia expresa, distinta de la licencia de apertura.

El cambio de titularidad de actividades industriales, comerciales o de servicios, en general, que no implique modificación o ampliación de la actividad no requiere licencia, pero deberá ser notificado al Ayuntamiento en el plazo de un mes desde la fecha en que se efectúe dicha sustitución, sujeta a las limitaciones impuestas en el art. 13 de estas Ordenanzas. La falta de notificación al Ayuntamiento producirá la caducidad de la licencia de apertura, previa audiencia del interesado.

Art. 21. Procedimiento de otorgamiento de las licencias.

Se ajustará a lo dispuesto en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y se tendrán en cuenta las siguientes particularidades:

1.º Se considerarán obras menores, todas aquellas que no estando originadas por un cambio de uso o actividad, estén dirigidas a la reparación, renovación o sustitución de elementos de acabado, mantenimiento y dotación de condiciones mínimas de habitabilidad, obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, y cualquier obra de la misma importancia que no afecten a elementos estructurales ni a la composición de las fachadas.

2.º Las licencias para el ejercicio de actividades personales, parcelaciones, divisiones, segregaciones, obras e instalaciones industriales menores y apertura de pequeños establecimientos habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes, y las restantes incluidas las de primera utilización y ocupación, y cambio de uso, en dos.

3.º En la tramitación de las licencias deberá informar la Sociedad Urbanística de Rehabilitación, cuando no hubiera sido solicitada por dicha sociedad.

4.º Las licencias no podrán otorgarse sometidas a condición de rectificación de deficiencias técnicas o jurídicas, que habrán debido quedar subsanadas en el procedimiento conforme a lo dispuesto en el art. 9.1.4.º del Reglamento de Servicios, si fueran subsanables. Sólo serán admisibles las condiciones de derecho, cuyo incumplimiento tendrá carácter resolutorio.

5.º Las obras deberán comenzar en el plazo de seis meses desde la notificación del otorgamiento de la licencia, y finalizar en el plazo máximo fijado por el Ayuntamiento o dos años en el resto de los casos, salvo que no fuere posible por causas no imputables al titular en cuyo caso deberá solicitar una prórroga, única, por plazo máximo de un año, antes del vencimiento del plazo de los dos años.

El incumplimiento de los plazos, o la interrupción injustificada de las obras por plazo de seis meses, dará lugar a la caducidad de la licencia, previa audiencia del interesado.

Art. 22. Principios generales sobre conservación de edificios.

La intervención municipal en sus funciones de inspección en el Casco Histórico se ordenará de la siguiente forma:

1. Obras a ejecutar.

Obras dirigidas a mantener las condiciones de seguridad y ornato públicos.

Obras de conservación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Conservación de edificios catalogados.

2. Procedimientos de imposición de obras.

Inspección municipal e informes periciales justificativos de la necesidad y características de las obras.

Audiencia de los interesados, de acuerdo con el art. 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo, salvo caso de urgencia por motivos de seguridad.

Acuerdo del Ayuntamiento ordenando la ejecución, con el siguiente contenido:

a) Identificación del propietario y del inmueble.

b) Señalamiento pormenorizado de las obras a ejecutar y evaluación de los costes de las mismas o en su caso orden para la redacción de informes o proyectos técnicos al respecto.

c) Fijación del plazo para la ejecución.

3. Efectos del acuerdo municipal y de su falta de cumplimiento.

La orden de ejecución no suple ni hace innecesaria la licencia. El propietario debe aportar la documentación requerida para su aprobación, comunicar el comienzo de las obras y la designación del Técnico responsable, así como la finalización de las mismas.

Obliga a la ejecución, a costa de:

a) El propietario cuando no exceda del deber de conservación.

b) El Ayuntamiento, cuando se trate de mejoras.

c) El Ayuntamiento, en edificios catalogados, en cuanto al exceso de los gastos comunes de conservación.

Efectos de la inejecución en plazo.

a) Apertura de expediente sancionador.

Tramitación. La señalada en los arts. 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Resolución, con los siguientes efectos:

1. Imposición de multa conforme a lo dispuesto en el art. 59 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

2. Nuevo requerimiento de ejecución de la obra con señalamiento de plazo.

3. Efectos de la nueva falta de ejecución.

Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

Utilización de la vía de apremio.

Responsabilidades de todo orden, urbanísticas y civiles.

Art. 23. Normativa de carácter histórico-artístico.

Se contiene en la Ley del Patrimonio Histórico Español y la Ley 7/1990 del 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco del Gobierno Vasco que se articula del modo siguiente:

1. Organismo competente.

Los organismos que en la Comunidad tiene a su cargo la protección del patrimonio Histórico.

2. Inmuebles afectados.

En general y en principio todos los incluidos en la delimitación del Conjunto Histórico-Artístico, así como los declarados de interés cultural, en cualquier emplazamiento.

3. Ejecución de obras.

Corresponde a sus propietarios, pudiendo pedir anticipos reintegrables.

Cabe disponer la ejecución subsidiaria e incluso realizar de modo directo las obras necesarias.

4. Sanción del incumplimiento.

Da lugar a una infracción administrativa, con la imposición de las sanciones de multa que señala el art. 76 de la Ley del Patrimonio Histórico.

Es causa de expropiación forzosa.

Art. 24. Relaciones entre propietarios e inquilinos.

Las relaciones entre propietarios e inquilinos de las viviendas en arrendamiento sobre las que se efectúen actuaciones de rehabilitación protegida, podrán regularse mediante convenio voluntario entre las partes. El convenio deberá recoger, al menos, los aspectos a que se refiere el Decreto 289/1990, del 17 de julio. En estos convenios podrá participar la Sociedad Urbanística de Rehabilitación. En ausencia de convenio se aplicará la legislación general.

Cuando el arrendador no ejecute las obras requeridas y dejara transcurrir 30 días sin comenzarlas o 3 meses sin terminarlas, el inquilino o arrendatario podrá ser autorizado judicialmente para llevarlas a cabo, sin perjuicio de las medidas sancionadoras previstas contra el propietario, en la normativa urbanística y del patrimonio histórico y recogidas en estas Normas.

Art. 25. Convenios con los arrendatarios.

De acuerdo con lo previsto en el art. 4 del Decreto 189/1990, del 17 de julio, se fomentará la celebración de convenios entre propietarios e inquilinos a los efectos de rehabilitación, convenios que se regirán por las normas del citado artículo.

Art. 26. Incentivos a la rehabilitación.

1. Las actuaciones de rehabilitación de edificios podrán acogerse a los beneficios enumerados en el art. 5 del Decreto 289/1990, del 17 de julio, del Gobierno Vasco, sobre rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del País Vasco.

2. Los edificios declarados Bienes de Interés Cultural o los inmuebles comprendidos en el Conjunto Histórico que reglamentariamente se establezcan podrán disfrutar de anticipos y acceso al crédito oficial y de los beneficios fiscales de los arts. 69 a 71 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Art. 27. Control de los derribos.

1. Mediante la exigencia rigurosa de la licencia municipal prevista en el art. 242 de la Ley del Suelo (30 de junio de 1992).

2. Impidiendo los derribos, aun con licencia municipal, por decisión de la Autoridad competente en materia de Patrimonio Histórico en los casos y con las finalidades siguientes:

Impedir los derribos en bienes declarados de interés cultural y catalogados.

Impedir los derribos a título precautorio por la decisión de incoación de expediente de la declaración de interés cultural.

3. En el supuesto de enajenación de la finca, el adquiriente soportaría las responsabilidades en que hubiere incurrido el anterior propietario, en virtud el principio de subrogación real establecido en el art. 22 de la Ley del Suelo, salvo en cuanto a la sanción por infracción urbanística que pueda corresponder, que se impondrá a las personas determinadas en los arts. 261 y 264 de dicha Ley, y 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 28. Demoliciones no autorizadas.

1. Ordenada la paralización de una demolición no autorizada, se adoptarán las medidas de seguridad necesarias a costa del propietario de la construcción.

2. Con independencia de la sanción que sea procedente, si se trata de edificio catalogado, la Administración ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, a costa del titular y de acuerdo con la normativa del Plan Especial.

Art. 29. Ruina.

1. Los supuestos y el procedimiento de declaración de ruina son los establecidos en la normativa urbanística.

2. La declaración firme de ruina económica de un edificio catalogado no autoriza directamente su demolición pero la ejecución de las obras de consolidación serán de cuenta del Ayuntamiento de **Hernani** a través de la Sociedad Urbanística de Rehabilitación. En este caso, esta Sociedad gozará de las ayudas previstas en el Decreto 189/1990, del 17 de julio, del País Vasco.

Art. 30. La ruina y los edificios de interés cultural.

Dentro de este apartado se incluyen a los edificios incluidos en los listados de Protección Especial, Media y Básica del Régimen de Protección del Casco de **Hernani** (Decreto 544/1995).

Con independencia de la actividad municipal encaminada a evitar la ruina de tales edificios, la Administración competente en materia histórico-artística será informada de acuerdo a la Ley 7/1990 de 3 de julio del Patrimonio Cultural Vasco. Serán aplicables las condiciones de ruina previstos en el art. 36 de la citada Ley.

En el caso de ruina económica es posible la conservación expropiando la finca ruinosa o ejecutando las obras de consolidación por cuenta de la Administración competente.

Art. 31. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

1. Los edificios o instalaciones fuera de ordenación quedarán sometidos a las limitaciones del art. 137 de la Ley del Suelo. (30 de junio de 1992).

2. Los edificios e instalaciones cuya demolición sea necesaria para ejecutar la urbanización o para implantar los usos públicos previstos en el Plan y los declarados concretamente a suprimir, tendrán la consideración de fuera de ordenación.

3. En los demás edificios disconformes con el Plan Especial pero no incluidos en el número anterior, no se podrán realizar obras de reedificación, reforma integral o de ampliación. Las obras de nueva planta, en sustitución de un edificio demolido, deberá sujetarse estrictamente a las determinaciones de este Plan.

Art. 32. Fuera de ordenación parcial.

1. Se produce cuando existen elementos constructivos disconformes con el Plan Especial, pero siendo conforme con él la edificación en su conjunto.

2. Esta situación determina la aplicación del régimen de fuera de ordenación, con las dos especialidades siguientes:

1. Se subordina la obra de restauración, conservación y consolidación a la supresión del elemento disconforme, lo que determina la eliminación de la situación de fuera de ordenación del edificio.

2. En cualquier momento puede darse fin a esta situación, suprimiendo tales elementos con ocasión de obras de mayor entidad o mediante obras con dicha finalidad expresa.

3. En cualquier caso esta eliminación será imprescindible para la tramitación de cualquier tipo de ayuda económica relacionado con la rehabilitación del inmueble completo.

Art. 33. Eliminación de usos impropios.

1. Usos sin licencia.

Según el art. 242.2 de la Ley del Suelo (30 de junio de 1992) está sujeta a licencia la primera utilización de los edificios y la modificación del uso, por lo que aplicado un edificio residencial a un uso industrial, de almacenes o servicios, precisa de la oportuna licencia municipal y caso de no contar con ella la actividad es clandestina, no sirve para invocar un derecho adquirido y puede ser clausurada por el Ayuntamiento.

2. Usos con licencia.

Los usos, debidamente autorizados, o que no hayan sido objeto de denuncia municipal, y no vulneren el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, a los que se destinen materialmente los edificios en el momento de la aprobación inicial del Plan serán respetados después de su aprobación definitiva y entrada en vigor, mientras se mantenga la actividad por el mismo titular que lo fuere en el momento de aprobación inicial del presente Plan. El cambio de actividad o de titular obligará a destinar los edificios o locales a los usos establecidos por el Plan.

Art. 34. Actividades protegidas.

Las actividades de carácter mercantil e industrial que contempla el Plan Especial con carácter preferente, al objeto de revitalizar el Centro Histórico, serán objeto de las siguientes medidas de carácter protector:

1. Se atribuye el carácter de actividad de rehabilitación la implantación y mejora de las actividades previstas como equipamiento comunitario de carácter privado, relativas a actividades comerciales, industriales y artesanas, como encuadradas en el art. 24 q) y 43.2 del Decreto 289/1990, del 17 de julio.

Art. 35. Adquisición de edificios.

Junto a la adquisición de edificios destinados a usos dotacionales, es necesario contemplar la de otros edificios, bien para su adecuada conservación, bien para su demolición, por su carácter antiestético o inadecuado, que, a falta de acuerdo con el propietario serán objeto de expropiación o aplicación del régimen de venta forzosa en la forma que se desarrolla a continuación:

1. Adquisición de edificios por incumplimiento de deberes urbanísticos.

Se aplicará la expropiación en los supuestos previstos en el art. 206 de la Ley del Suelo (30 de junio de 1992).

En los casos de incumplimiento de deberes urbanísticos el Organismo actuante aplicará, el régimen de venta forzosa, del edificio según lo dispuesto en los arts. 227 y siguientes de la Ley del Suelo (30 de junio de 1992).

2. Adquisición de edificios que perjudiquen al entorno.

En el caso de edificaciones ruinosas o inadecuadas es procedente la aplicación del art. 228 y siguientes de la Ley del Suelo (30 de junio de 1992).

En los casos que perjudiquen la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos. CAPITULO 4 INTERVENCIONES DE REHABILITACION SECCION I: CLASIFICACION

Art. 36. Definición.

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

Art. 37. Tipos.

Las intervenciones de rehabilitación podrán ser:

Intervenciones constructivas.

Intervenciones urbanizadoras.

Según tengan por objeto construcciones o urbanizaciones respectivamente.

Art. 38. Intervenciones constructivas.

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

a) Intervenciones que dan origen a construcciones de Nueva Planta.

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

c) Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a Modificaciones sin Ampliación de su superficie construida ni de su altura o número de plantas.

d) Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a Modificaciones con Ampliación de su superficie construida.

e) Mixtas.

Art. 39. Intervenciones constructivas de nueva planta.

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

Art. 40. Intervenciones de demolición.

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

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

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

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

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

Art. 41. Intervenciones constructivas sin ampliación.

Dentro de las intervenciones constructivas sin ampliación, se distinguen dos grandes subgrupos:

1. La intervención supone una ejecución lo más estricta posible a lo construido.

2. Se posibilita una modificación más profunda.

Los tipos de intervenciones del primer subgrupo son los siguientes:

1a. Restauración científica.

1b. Restauración conservadora.

1c. Conservación y ornato.

1d. Consolidación.

Los tipos de intervención del segundo subgrupo son los siguientes:

2a. Reedificación.

2b. Reforma.

Art. 42. Restauración científica.

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

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

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

La restauración de las fachadas internas o externas.

La restauración de los espacios internos.

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

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

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

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

Muros portantes externos e internos.

Forjados y bóvedas.

Escaleras.

Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas, culturales o históricas 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 en el presente artículo.

Art. 43. Restauración conservadora.

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

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

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

1) Restauración conservadora categoría A.

2) Restauración conservadora categoría B.

3) Restauración conservadora categoría C.

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

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

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

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

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

Podrá prever la realización de las siguientes obras:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 44. Conservación y ornato.

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

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

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

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

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

c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

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

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

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

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

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

Art. 45. Consolidación.

Consolidación es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.

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

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

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

Art. 46. Reforma.

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

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

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

Muros internos y externos.

Pilares, forjados y bóvedas.

Escaleras.

Cubiertas.

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

2. En cualquier caso las obras de reforma deberán respetar la cota de cornisa del edificio original y, en su caso, la cota de la cumbrera más alta de la cubierta con una variación no superior a 50 cms.

Art. 47. Reedificación.

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

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

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

4. Se podrán permitir en estos casos, aún cuando no exista en el edificio primitivo, la construcción de una planta de sótano, con la misma ocupación que la planta baja, de forma que no varíe en más de 50 cms. el nivel del forjado primitivo de planta baja, así como un desplazamiento altimétrico de los forjados, tanto absoluto como relativo entre sí, no superior

a 50 cms., sin que ello pueda suponer un cambio de carácter de una planta sótano a planta baja o se cree una planta más que las del primitivo edificio.

Art. 48. Intervenciones constructivas con ampliación.

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

2. La intervención de ampliación podrá coexistir con la intervención de reforma y en su caso con la demolición parcial. SECCION II: CRITERIOS DE CATALOGACION DE LA EDIFICACION; GRADOS DE INTERES

Art. 49. Edificios con interés global.

Comprende todos los edificios que hayan sido declarados Monumentos Histórico-Artístico o tengan incoado expediente de declaración, y todos aquellos que poseen una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, culturales o históricos. Se incluyen en este apartado también aquellos que conservan el perfil primitivo de la casa-tipo medieval originaria y que son piezas claves en la conformación paisajística de las calles.

Art. 50. Edificios de interés parcial.

a) Comprende los edificios que conservan elementos de particular valor estilístico, como aleros, fachada de planta baja, parte de fachadas, herrajes, ménsulas, canes, cantos de medianera, etc., pero que en su conjunto no pueden ser clasificados como de interés global.

b) En los edificios con interés parcial las partes de interés son las señaladas en el subapartado de observaciones del resumen del estudio socio-urbanístico de las fichas de las unidades edificatorias.

Art. 51. Edificios sin interés.

Son aquellos edificios o elementos que no responden a las características formales o históricas del Area, señaladas en los dos artículos precedentes.

Art. 52. Alteraciones degradantes.

a) Son actuaciones puntuales realizadas en edificios o espa- cios públicos que alteran negativamente los valores morfológicos o ambientales de los mismos y cuya consolidación pone en peli- gro alguno de los objetivos de Rehabilitación del presente Plan.

b) Las alteraciones degradantes son las consignadas en el subapartado de observaciones del resumen del estudio socio-urbanístico incluido en las fichas de las unidades edificatorias. SECCION III: APLICACION DE LOS TIPOS DE INTERVEN- CION A LOS GRADOS DE INTERES; Y AL NIVEL DE PROTECCION DEL DECRETO 544/1995 DE 29 DE DICIEMBRE

Art. 53. Edificios con interés global.

a) Son los incluidos en la relación del Anexo IV y el plano B-6.

b) Intervenciones: Las intervenciones que se permiten en estos edificios están en función del nivel de protección, señalándose estas en la ficha de cada unidad edificatoria.

c) Alineaciones y volúmenes: Son los señalados en la Ordenanza gráfica de trazado de las fichas de las unidades edificatorias.

d) Protección de la parcela: La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de agrupación y segregación de parcelas así como la posibilidad de ocupación de los espacios libres existentes salvo en los casos de ampliación expresamente autorizadas por las fichas de las unidades edificatorias.

e) Tanto en cuanto a tratamiento del entorno como al de la cubierta, perfil, alturas etc., se obrará de acuerdo a las presentes Ordenanzas y fichas de las unidades edificatorias.

f) Usos: La catalogación según este apartado presupone el mantenimiento de los usos actuales del edificio, excepto en los siguientes supuestos:

Actividades molestas, cuando resultan claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o cuando demostrasen ser claramente inconvenientes para las actividades en su entorno inmediato.

Actividades nocivas, insalubres o peligrosas de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente.

Actividades privadas no residenciales cuando se trate de transformarlas en usos residenciales o públicos.

Actividades privadas residenciales cuando se trate de transformarlas en usos públicos dotacionales.

Actividades públicas cuando se trate de permutarlas entre si o cuando se trate de transformar usos no dotacionales en usos dotacionales.

g) Tratamiento de plantas bajas: Se prohíbe toda obra que afecte a la estructura de planta baja y que no vaya dirigida a su conservación o restauración. No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales salvo en los casos expresamente autorizados por las fichas de las unidades edificatorias. Cuando se hubieran producido alteraciones de estos elementos podrá exigirse la restauración para devolverlo a su estado original. En las fachadas se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en el interior de los huecos reglamentarios.

h) Documentación para solicitud de licencia: Las solicitudes de licencia incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las Normas generales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

Descripción documental de las circunstancias de construcción del edificio, acompañados de los planos originales, si los hubiera.

Historia de la evolución del edificio y su entorno.

Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual, y a escalas adecuadas para la ampliación de detalles.

Descripción fotográfica del edificio, en tamaño 18 x 24, con montaje indicativo del resultado final de la intervención.

Detalle pormenorizado de los usos actuales.

Detalle pormenorizado del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.

i) Queda prohibida expresamente la demolición de edificios con interés global.

Art. 54. Edificios con interés parcial.

a) Edificios protegidos: Los incluidos en la relación del Anexo IV y en el plano B-6.

b) Intervenciones: Las intervenciones que se permiten en estos edificios están en función del nivel de protección, señalándose estas en la ficha de cada unidad edificatoria.

c) Alineaciones y volúmenes: Son las señaladas en la Ordenanza gráfica de trazado de las fichas de las unidades edificatorias.

d) Protección de la parcela: La protección de la parcela se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situada el edificio, quedando excluida la posibilidad de asimilación y se- gregación de parcelas, así como la posibilidad de ocupación de los espacios libres existentes salvo en los casos de ampliación ex- presamente autorizados por las fichas de las unidades edificatorias.

e) Cubiertas y alturas:

En edificios considerados de interés parcial con B+2 ó B+3 plantas se podrá modificar el perfil de la cubierta hasta alcanzar una inclinación máxima del 35%, pudiendo ser habitable si la superficie útil resultante es mayor de 15 m2 medida en las zonas de altura libre superior a 1,20 m.

El número de plantas máximo permitido en este caso será el indicado en los planos C-5 y C-6 dependiendo del tipo de rehabilitación.

En caso de modificación de la cubierta, será obligatoria la sustitución de las antenas de TV y Radio existentes, por una colectiva como mínimo para el conjunto de las viviendas de una casa, esto es, una por cada portal.

Se prohíbe la colocación de antenas parabólicas.

f) Usos: Los usos de los edificios sometidos a obras de Consolidación, Restauración y Conservación, serán los existentes, siempre que no se trate de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas para los residentes o que pongan en peligro o deterioren los valores que se pretende conservar. Los usos de los edificios sometidos a obras de reforma, serán los exigidos a los edificios de nueva planta.

g) Tratamiento de plantas bajas: Se respetarán la estructura de planta baja y sus elementos exteriores. Se permitirá el rasgado de los huecos para instalaciones comerciales, siempre que se respeten los elementos verticales de composición.

h) Documentación para solicitud de licencia: Las solicitudes de licencia incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las Normas generales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

Historia de la evolución del edificio y su entorno.

Levantamiento a escala no inferior a 1:100 de edificio en su situación actual, y a escalas adecuadas para la ampliación de detalles.

Descripción fotográfica del edificio, en tamaño 18 x 24, con montaje indicativo del resultado final de la intervención.

Detalle pormenorizado de los usos actuales.

Detalle pormenorizado del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.

i) En los edificios con interés parcial se prohíbe el derribo de las partes que motivaron su declaración de interés. Si por motivos de la demolición del resto del edificio hubieren de ser desmontadas las partes de interés, posteriormente deberán ser restituidas en su posición original.

Art. 55. Edificios considerados sin interés.

a) Edificios catalogados: Los incluidos en la relación del Anexo IV y en el plano B- 6.

b) Intervenciones: En los edificios considerados sin interés se permiten todo tipo de actuación, incluida la de sustitución y nueva planta, siempre que la nueva edificación se integre o armonice con el conjunto preexistente, tal y como se estipula en el texto refundido de la Ley del Suelo de 1992 en su art. 138, para lo que habrá de cumplir, además las condiciones que se señalan en estas Ordenanzas.

Se exceptúan los edificios declarados fuera de ordenación en los que únicamente se permite su demolición.

Art. 56. Edificios con alteraciones degradantes.

a) Edificios catalogados: Los incluidos en el plano B-6 y en las fichas de las unidades edificatorias.

b) Intervenciones: Las señaladas en el art. 61 de las presentes Ordenanzas.

Art. 57. Edificios con protección especial.

a) Se consideran como elementos objeto de protección especial, aquellos inmuebles y elementos urbanos que por su carácter singular y sus excepcionales valores arquitectónicos, artísticos, históricos o culturales, han sido declarados Monumentos con la categoría de Bienes Culturales Calificados y aquellos que son susceptibles de ser calificados como tales.

b) Son las señaladas en el Listado 1 del Régimen de Protección del Casco de **Hernani** como Conjunto Monumental Calificado (Decreto 544/1995) y en las fichas de las unidades edificatorias de este Plan.

c) Las intervenciones sobre estos edificios se regularán por el art. 13 del citado Régimen de Protección, las fichas de las unidades edificatorias y las presentes Ordenanzas.

Art. 58. Edificios con protección media.

a) Se consideran como elementos de protección media aquellos inmuebles que han sido declarados Monumentos con el grado de Bienes Inventariados, o los que más allá de la mera notoriedad ambiental, constituyen elementos integrantes del patrimonio cultural vasco y reúnen suficientes valores como para ello.

b) Son los señalados en el Listado 2 del Régimen de Protección del Casco de **Hernani** como conjunto Monumental Calificado (Decreto 544/1995) y en las fichas de las unidades edificatorias de este Plan.

c) Las intervenciones sobre estos edificios se regularán por el art. 14 del citado Régimen de Protección, las fichas de las unidades edificatorias y las presentes Ordenanzas.

Art. 59. Edificios con protección básica.

a) Se consideran elementos de protección básica, aquellos inmuebles que sin poseer valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado, desde el punto de vista tipológico o ambiental.

b) Son los señalados en el Listado 3 del Régimen de Protección del Casco de **Hernani** como Conjunto Monumental Calificado (Decreto 544/1995) y en las fichas de las unidades edificatorias de este Plan.

c) Las intervenciones sobre estos edificios se regularán por el art. 15 del citado Régimen de Protección, las fichas de las unidades edificatorias y las presentes Ordenanzas.

Art 60. Edificios no protegidos por el Decreto 544/1995.

a) Son los edificios no incluidos en ninguno de los listados del Régimen de Protección del Casco de **Hernani** como Conjunto Monumental Calificado (Decreto 544/1995), y que el citado Régimen de Protección califica de sustituibles.

b) Las intervenciones constructivas de Rehabilitación permitidas en estos edificios serán exclusivamente las autorizadas por las fichas de las unidades edificatorias, por tratarse de un estudio más pormenorizado de la casuística de estos edificios.

c) Las intervenciones a que se refiere el párrafo anterior se regularán por las fichas de las unidades edificatorias y las presentes Ordenanzas.

Art. 61. Elementos discordantes.

a) Se considerarán elementos discordantes, aquellos inmuebles que no cumplen el art. 138.a. del texto refundido de la Ley del suelo de 1992, sobre el deber de adecuación de las edificaciones al entorno.

b) Se entenderá como de no adecuación al entorno, aquellas actuaciones que han conllevado una o varias de las situaciones siguientes:

La agregación de parcelas, cuando suponga una transformación sustancial de los elementos que caracterizan la parcelación en un Casco Histórico medieval.

La implantación de tipologías de viviendas colectivas entre medianeras que no correspondan a las tradicionales de este Casco Histórico.

La implantación de imágenes derivadas de composiciones de fachadas, volumetrías y materiales no tradicionales en este Casco Histórico.

c) Las intervenciones autorizadas para los inmuebles y elementos incluidos en el concepto de «discordantes» serán, los de demolición con o sin sustitución y las derivadas de los arts. 21 y 245 del texto refundido de la Ley del Suelo, sobre el deber de conservación de los inmuebles; por lo que se reducirán a las propias de mantenimiento y reparaciones.

d) Cuando la condición de discordancia de un inmueble devenga de la existencia de acabados exteriores o elementos inadecuados se autorizarán las obras oportunas, cualesquiera que sean, que permitan la eliminación de aquéllos y supongan la desaparición de la discordancias existentes.

e) Los inmuebles y elementos del Conjunto Monumental del Casco Histórico de **Hernani** conceptuados como discordantes, son los referidos en el Listado 4 del Régimen de Protección del Casco de **Hernani** como Conjunto Monumental calificado (Decreto 544/1995) y en las fichas de las unidades edificatorias de este Plan. CAPITULO 5 NORMAS GENERALES DE EDIFICACION SECCION I: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFI- CACION. ORDENANZAS DE SUSTITUCION

Art. 62. Aplicación.

Estas condiciones serán de aplicación total en las obras de nueva planta sobre solares existentes, en su situación previa demolición y en edificios cuya demolición sea necesaria por causa de fuerza mayor o siniestro.

Serán así mismo de aplicación, en las obras de ampliación permitidas y en las obras de demolición de elementos declarados fuera de ordenación parcial.

Art. 63. Alturas.

1. Número de plantas.

El número máximo de plantas permitidas en cada edificio será el indicado en el plano correspondiente C-5. No obstante, los criterios generales de aplicación serán los siguientes:

En edificios catalogados con interés global o parcial el número de plantas será el existente, salvo en el caso de alteraciones degradantes producidas por levantes sucesivos.

No se permitirán alteraciones del perfil de la cubierta, salvo que ésta constituya una alteración degradante. En los casos de edificios con perfil B+2 se podrá modificar la cubierta, hasta alcanzar una pendiente máxima del 35%, pudiendo ser habitable si la superficie útil medida en espacios de altura libre mayor de 1,20 m, es superior a 15 m2.

En los edificios catalogados sin interés no podrá modificarse su altura si no es por sustitución. En edificios de nueva planta, procedentes de sustitución, el número de plantas permitidas será:

En edificios de nueva planta procedentes de sustitución, el número de plantas permitidas será:

Edificio substituido Edificio nuevo

B+2 ó menos B+2+b

B+2+b B+2+b

B+3 B+3+b

B+3+b ó más B+3+b

2. Altura libre de pisos.

En construcciones de nueva planta, o levantes la altura libre mínima de la planta baja será de 3,60 m. La altura libre de las demás plantas será de al menos 2,50 m.

3. Altura máxima.

No se permitirá la construcción de edificios con una altura de cornisa superior a 12 m., tomado desde el punto medio de la alineación inicial de fachada a las calles Nagusia, Kardaberaz o plaza de Gudaris.

Art. 64. Alineaciones, alineaciones de sustitución.

1. Son las alineaciones previstas en el caso de derribo y sustitución de la edificación existente y en los supuestos de nueva edificación, tanto en solares libres como en zonas afectadas por las unidades de ejecución.

2. Todos los edificios que se construyan de nueva planta, deberán tener fachada a una alineación exterior sujetándose al plano de alineaciones C-2, sin que pueda salir de ellas ningún cuerpo avanzado que forma parte integrante de la construcción, así como tampoco otros vuelos que no estén previstos en la presente normativa.

Art. 65. Rasantes.

Las rasantes de planeamiento previstas en el presente Plan son las existentes en la actualidad, señaladas a tal efecto en el plano C-2.

Art. 66. Patios de parcela.

Los patios de parcela que sean necesarios para asegurar una correcta iluminación y ventilación a las dependencias interiores del edificio, tendrán una dimensión tal que permita, al menos, inscribir en el mismo un círculo de 3 m. de diámetro, sin que en ningún punto se produzcan estrangulamientos que reduzcan a menos de 2 m. la distancia entre paramentos. Su superficie en planta no será menor de 9 m2.

Art. 67. Cubiertas.

1. La cubierta se construirá siguiendo las pautas del despiece y de las pendientes de los faldones del edificio a sustituir. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá, si lo estima oportuno para una mejor integración en el conjunto en el que se interviene, requerir incluso en los casos de Reforma, una reestructuración del sistema de cubrimiento de la finca en base a las siguientes directrices:

La cubierta se construirá inclinada uniformemente, partiendo desde el alero de cada fachada hasta las limatesas que forme con otros faldones. Puede así mismo formarse pendientes de cubierta desde un patio interior de parcela.

La pendiente máxima a alcanzar será del 35%. No obstante, en la configuración de la nueva cubierta deberán tenerse en cuenta las de los edificios contiguos y, en consecuencia, se evitará, o al menos, reducirá a la medida de lo posible las pequeñas diferencias que pudieran derivar de la utilización de todas las posibilidades de la presente Ordenanza.

2. Por encima de los planos de cubierta, según se ha dicho en el apartado anterior, sólo podrán sobresalir los conductos de humos o ventilación, las antenas (que deberán ser colectivas), pararrayos y demás elementos técnicos que necesariamente deban elevarse sobre la misma. Queda prohibida la ubicación de antenas parabólicas en este área.

3. Los planos de las cubiertas no podrán ser rotos por terrazas, mansardas, etc. Las necesidades justificadas de ventilación e iluminación de las dependencias bajo cubierta se resolverán mediante lucernarios planos, dispuestos paralelamente a los faldones de la cubierta, de dimensiones acordes con la naturaleza del uso autorizable en dichas dependencias. Excepcionalmente se autoriza la construcción de buhardas en el edificio de la calle Nagusia 2 siempre que éstas se alineen con los ejes verticales de los huecos de fachada.

Art. 68. Parcelación.

Se consolida y se considera obligatoria la parcelación definida en el plano C-2.

Excepcionalmente podrá autorizarse la agregación de las parcelas de los inmuebles n.º 34 y 36 de Nagusia kalea, bajo las condiciones del art. 16 de estas Ordenanzas.

Por el contrario, pueden ser admitidas divisiones de las parcelas ordenadas, si se garantiza la posibilidad de reedificación de las parcelas resultantes (que no podrán poseer un frente menor de 5 m.) y la adecuación de la propuesta a las constantes de la morfología urbana característica del Casco Antiguo.

Art. 69. Sótanos.

En los edificios de nueva planta, se admite la construcción de una planta de sótano, con una altura libre mínima de 2,20 m.

Las plantas de sótano estarán destinadas exclusivamente a locales anexos a los comercios de las plantas bajas, o bien para instalaciones de servicios técnicos comunes del inmueble, trasteros, o a infraestructuras de la ciudad (transformadores, etc.). SECCION II: CONDICIONES FUNCIONALES HIGIENICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD

Art. 70. Normas de habitabilidad para nuevas viviendas.

Las viviendas resultantes de las obras de nueva planta sobre solares existentes, o por sustitución así como las resultantes de intervenciones de reedificación, ampliación o de reforma con vaciado total interior, cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) Todas las viviendas a que se refiere este artículo deberán ser exteriores, para lo cual una de sus piezas habitables principales darán a calle y tendrán huecos que abran a los patios de parcela que cumplan las presentes Normas.

b) La superficie útil no será inferior a los 40 m2, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, tendederos ni espacios de altura libre inferior a 220 cm., salvo las bajo cubiertas definidas en el art. 57-1.

c) Programa de vivienda para sustitución o nueva planta con superficie mínima de 40 m2.

Las diferentes piezas que componen la vivienda tendrán las siguientes superficies y dimensiones mínimas:

Estancia, 12 m2.

Estancia-comedor, 14 m2.

Estancia-comedor-cocina, 20 m2.

Cocina, 6 m2.

Cocina- comedor, 8 m2.

Dormitorio principal, 12 m2.

Dormitorio sencillo, 7 m2.

Cuarto de aseo, 3 m2. Dispondrá de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. Su acceso no podrá hacerse desde la cocina, y si se dispone desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta.

Pasillos. Tendrán una anchura mínima de 90 cm.

Tendedero. Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en patio de parcela, toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, 3 m2 de superficie destinada a tender ropa.

Vestíbulo. Tendrá una superficie no menor de 1,40 m2, y un lado libre mínimo de 1,10 m.

d) Toda pieza habitable tendrán luz, y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

e) Se permitirán las chimeneas de ventilación, conductos de ventilación y ventilación forzada en aseos, cuartos de baño, locales de calefacción, basuras, instalaciones y despensas.

f) Las escaleras con utilización para el público, no podrán tener un ancho inferior a 1,10 m. libres descontados, rodapiés y barandillas.

g) Se permitirá la iluminación y ventilación de escaleras por medio de lucernarios, con superficies superiores a los 2/3 de la que tenga la caja de escalera.

Art. 71. Normas de habitabilidad para viviendas y establecimientos rehabilitados.

Las viviendas resultantes de las obras no contempladas en el art. 56, cumplirán las condiciones mínimas especificadas en el Anexo I.3. SECCION III: CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Art. 72. Condiciones de los edificios.

1. Salida al tejado.

Todos los edificios de nueva planta, así como los que sean objeto de intervenciones de reforma y reforma integral dispondrán de una salida directa y de fácil acceso desde la caja de escalera al tejado, para su utilización en caso de incendio. Su anchura mínima será de 0,80 m, y la puerta de salida deberá poderse abrir hacia el exterior, fácilmente, sin empleo de cerraduras, siendo su altura mínima de 1,50 m.

2. Portales.

La anchura de los portales no será inferior a 2,20 m. Esta dimensión se entiende sin perjuicio del mantenimiento de las plantas bajas declaradas de interés por el Plan Especial de Rehabilitación, pudiendo en estos casos reducirse la anchura establecida, hasta la medida que señalen los Servicios Técnicos del Organo Gestor del Plan Especial. El portal no podrá

utilizarse como vía de evacuación o de emergencia de los locales colindantes en planta baja y sótano, debiendo quedar totalmente compartimentados y aislados de ellos a efectos de incendios.

3. Conductos de chimeneas.

Los conductos de las chimeneas de hogares y calderas de calefacción además de estar construidos con materiales de la clase O, deberán estar convenientemente aislados de tal manera que la temperatura final exterior de los paramentos que los recubren, no supere los 45.º C.

4. Independencia de chimeneas.

Cada chimenea tendrá su conducto de humos independiente, permitiéndose el sistema tipo SHUNT únicamente para la salida de gases o ventilación de cocinas y cuartos de aseo.

Queda prohibida la evacuación de gases quemados o no, procedentes de aparatos domésticos de combustible gaseoso, directamente a los patios de luces o interiores de ventilación de habitaciones, cocinas y escaleras aún cuando no estuvieran cubiertos, debiendo ser canalizados, esos gases, hasta superar la parte más alta del tejado correspondiente.

5. Remate de chimeneas.

Las chimeneas de combustibles sólidos o de aquellos otros capaces de despedir chispas o residuos encendidos, dispondrán en su extremo superior exterior de un remate o sombrerete matachispas que impida su salida encendida.

Estas chimeneas deberán limpiarse interiormente cada año dando cuenta de ello al Ayuntamiento, para su control.

6. Instalaciones de gas.

En los cuartos de calderas o de contadores colectivos de gas capaces de producir explosión, uno de los costados al menos del recinto, tendrá un paramento no resistente para liberar la onda expansiva, cuya superficie en m2 serán, como mínimo, el décimo del volumen del local expresado en m3, recayente a un patio o zona descubierta no frecuentada.

7. Instalaciones contra incendios.

En el diseño de los edificios de nueva planta serán de aplicación las condiciones generales de la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, o la que esté en vigor en sustitución a esta.

8. Anuncios y banderines.

Se prohíbe el establecimiento de banderines o anuncios perpendiculares al plano de fachada. Con carácter general, todos aquellos anuncios o banderines que se compongan con tubos luminosos de neón sin protección exterior, quedan igualmente prohibidos.

9. Accesibilidad.

Sin perjuicio de la futura peatonalización de la zona, no se admitirá la implantación de mobiliarios urbanos en plazas y calles que disminuyan o impidan el acceso y circulación de los vehículos del Departamento de Extinción.

Art. 73. Condiciones de los establecimientos.

1. Superficie Pública.

A efectos del cálculo de las vías de evacuación y capacidad máxima de ocupación de los establecimientos contemplados en esta Ordenanza, se entiende por Superficie Pública aquella parte de superficie útil del establecimiento en que se desarrolla la actividad, suficientemente diferenciada, por su ocupación habitual y específica de público, de otras dependencias del mismo.

2. Clasificación.

Los establecimientos se clasificarán a efectos de este artículo en los siguientes grupos:

Grupo 0. Establecimientos que no superen los 150 m2 de superficie total útil incluidos todos los servicios y dependencias.

Grupo I. Establecimientos cuya superficie total útil incluidos todos los servicios y dependencias esté comprendida entre 150 m2 y 500 m2.

Grupo II. Establecimientos cuya superficie total útil, incluidos todos los servicios y dependencias sea superior a 500 m2 e inferior a 1.000 m2.

3. Establecimientos de usos múltiples.

Cuando varios establecimientos de los contemplados en esta Ordenanza queden agrupados como un conjunto múltiple en el que existan servicios, dependencias o accesos y vías de evacuación de utilización común, aunque el funcionamiento pueda ser independiente, quedarán clasificados, a los efectos del artículo anterior, computando la superficie total útil de todo el conjunto.

Igual criterio se seguirá en los establecimientos que se desarrollen en diferentes plantas o niveles.

4. Anchura mínima de los locales comerciales.

Los locales comerciales de los edificios tendrán una anchura mínima de 3 m.

En el caso de edificios con menos de 5,35 m. de anchura libre entre medianeras y siempre que no deba mantenerse la fachada de la planta baja, podrá disminuirse la anchura de los locales comerciales en los dos primeros metros de local. En estos casos se mantendrá el número de un local por cada unidad edificatoria y calle a la que da frente. SECCION IV: CONDICIONES ESTETICAS

Art. 74. Materiales.

1. Revestimientos: Plantas bajas.

Se consideran materiales de recubrimiento de bajos apropiados, las piedras naturales (no pulidas). La posibilidad de empleo de aplacados sólo se admitirá en supuestos técnicamente justificados, no pudiendo tener el aplacado un grosor inferior a 5 cm. y debiéndose resolver las esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo.

Son materiales y tratamientos de acabado expresamente excluidos, los siguientes:

* Ladrillo visto.

* Hormigón visto.

* Plaquetas.

* Chapa metálica.

* Plásticos.

* Machiembrado de madera o chapa.

* Vidrio reflectante.

* Pintura fosforescente o de colores estridentes y cualquier otro que contraviniese la presente Ordenanza.

2. Revestimientos: Plantas superiores.

Se consideran materiales de Revestimiento apropiados para entrepaños de fachada, los revocos pintados, los estucados, piedras naturales (no pulidas). La posibilidad de empleo de aplacados sólo se admitirá en supuestos técnicamente justificados, no pudiendo tener el aplacado un grosor inferior a 4 cm. y debiéndose resolver las esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo.

3. Carpinterías.

Las carpinterías exteriores, incluso miradores así como el moblaje de escaparates en planta baja, serán de madera pintada o barnizada en su color natural. El contenido del presente artículo afecta, tanto a las fachadas a vía pública como a patio de manzana de uso público.

4. Barandillas.

Los antepechos y barandillas serán de herrería (fundición o hierro).

Se prohíben los petos de fábrica.

5. Aleros.

Los aleros serán de madera, y constarán de cabios, alistonado o enlatado y material de cubrición (teja cerámica roja). Podrán ser aceptados aleros en los que intervenga otro material, hormigón o hierro, además del alistonado de madera, siempre y cuando no desentone con el carácter del Casco.

6. Cubiertas.

El material de cubrición será teja cerámica roja.

No se autoriza la ejecución de terrazas en las plantas bajo cubierta.

7. Lucernarios.

Se ejecutarán sobre carpintería de madera o metálica pintada y resueltos íntegramente mediante cerramientos acristalados.

8. Bajantes.

Las bajantes en contacto con las aceras o espacios exteriores serán de tubo de hierro de fundición en toda la altura de la planta baja.

9. Persianas.

Las persianas serán preferentemente plegables, permitiéndose las enrollables únicamente de madera.

10. Generalidades.

Queda prohibida la imitación de materiales nobles; los chapados y la utilización de materiales pétreos pulimentados. El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de materiales disonantes.

Art. 75. Fachadas.

1. Las fachadas de los edificios se diseñarán completas, incluyendo la planta baja, dando lugar a una solución arquitectónica unitaria. De tal forma que el tratamiento y composición de fachada de las plantas superiores y baja sea respetado en el posterior diseño de los locales comerciales. Las puertas de acceso y escaparates quedarán remetidas un mínimo de 25 cm. del plano de fachada.

2. Las soluciones generales de la fachada vendrán definidas desde el proyecto, no pudiendo superponer elementos no previstos en el mismo.

3. Se prohíbe el uso de los balcones como trasteros, almacenaje, o tendederos de ropa. A tal fin, en todo proyecto de nueva edificación, para cada vivienda, se dispondrá un espacio destinado a secadero de ropa, debidamente protegido de las vistas exteriores.

4. En la composición de huecos de fachada no excederán éstos de 1,20 m. de ancho, exceptuando miradores y huecos de planta baja. Estarán todos ellos ordenados de acuerdo con ejes verticales.

5. Las plantas bajas conservarán la composición y el ritmo del resto de la fachada, diferenciando el hueco del portal. Su diseño y ejecución quedarán totalmente completados en el curso de la obra.

6. Los establecimientos comerciales no invadirán los espacios de portal y escalera. Cada hueco de planta baja corresponderá a un único comercio, no permitiéndose divisiones que acusen diversos espacios interiores.

Art. 76. Vuelos.

Al objeto de preservar la imagen y peculiaridad propias del Casco Histórico, los cuerpos salientes o volados se regularán de arreglo a las siguientes Normas:

1. Los vuelos deberán ser abiertos, por lo que se prohíbe la construcción de nuevos miradores.

2. Sólo se permitirán vuelos en plantas superiores nunca en la baja.

3. Los vuelos tendrán una dimensión y densidad igual a la correspondiente de ese frente edificatorio, respetando sus características ambientales; no excediendo nunca los balcones de 50 cm. desde en plano de fachada y los aleros de 80 cm.

4. No se admitirán en cantones, cárcavas, patios de man- zana que no sean de acceso público, patios interiores, etc., más vuelo que el propio del alero que será como máximo de 60 cm.

Art. 77. Miradores y balcones.

Los balcones se separarán 45 cm. del eje de las medianeras colindantes. En el caso de medianeras resaltadas, esta medida se contará desde ambos cantos. Se prohíbe la construcción de nuevos miradores.

Art. 78. Aleros.

Se ajustarán a las líneas dominantes relativas a los aleros existentes, tanto en su cota como en su saliente, no sobrepasando la altura máxima de 12 m. respecto a la calle, y con un saliente máximo de 80 cm. respecto a la fachada y de 60 cm. cuando se trate de cantones, cárcavas, patios de manzana que no sean de acceso público, patios interiores, etc.

Art. 79. Medianerías.

Los proyectos de reforma y nueva planta incluirán el diseño y tratamiento de las medianerías existentes o que puedan aparecer como consecuencia de la obra a realizar.

Quedan prohibidas las medianerías recubiertas con materiales de aspecto y textura inadecuadas con respecto a las fachadas.

Art. 80. Escaparates, marquesinas y rótulos de establecimientos.

1. El plano del escaparate y las puertas de acceso a los locales comerciales se retranquearán 0,25 cm. como mínimo respecto a alineación de fachada. Las carpinterías serán de madera.

2. No se permite la instalación de marquesinas, ni de otros elementos salientes.

3. No se permiten rótulos luminosos en neón con el tubo visible o en caja de material plástico, sobre fachada o en banderín, excepto en establecimientos asistenciales (casas de socorro o farmacias). El material de los rótulos será metal o madera, con un diseño y colorido adecuado, de tonos neutros. La iluminación podrá ser interior, con las letras recortadas.

4. Además de estas normas de carácter general, las instalaciones comerciales en edificios catalogados cumplirán sus normas específicas para tratamiento de plantas bajas.

5. Se prohíben los rótulos en banderola.

Art. 81. Carteles y anuncios.

1. Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias para la ejecución del Plan Especial de Rehabilitación, deberán contemplar la habilitación de zonas o espacios aptos para la fijación de carteles, anuncios y publicidad de todo tipo.

2. Queda prohibida la fijación de carteles en las fachadas y elementos de la urbanización existentes en el ámbito del Casco Histórico de **Hernani** a excepción de los lugares específicamente habilitados para ello.

3. Excepcionalmente se permiten los anuncios de carácter permanente integrados en la composición de la fachada. SECCION V: PORMENORIZACION EN LAS CONDICIONES DE USO

Art. 82. Usos en los edificios a realizar.

1. El uso de vivienda familiar se deberá implantar en plantas situadas 0,7 m., como mínimo, sobre la rasante de la calle, a excepción de las viviendas que dan a la calle Atzieta y aquellas viviendas adaptadas a personas con alguna minusvalía física, que deban desplazarse en silla de ruedas.

2. Se admitirán viviendas en planta baja que ya existan y conforme al artículo anterior.

3. Los locales en pisos que se destinan al uso de vivienda, podrán destinarse así mismo de forma subsidiaria a otros usos, siempre que sean asimilables al de vivienda familiar y plenamente compatibles con él. Esta relación tiene carácter anunciativo y no cerrado, por lo que el Ayuntamiento valorará en cada caso, ante la solicitud de implantación de algún uso no previsto en la misma, su eventual compatibilidad con el uso prioritario de vivienda pudiendo admitirlo en tal caso.

4. El espacio resultante bajo cubierta podrá utilizarse bien como trasteros o como vivienda. En el supuesto de que el espacio resultante bajo cubierta, no pudiera cumplir la superficie mínima de vivienda, ésta no podrá estar dotada de acceso independiente desde zona común (caja de escalera), debiendo quedar vinculada a la vivienda inmediatamente inferior, debiendo ésta última cumplir la superficie mínima por si sola.

5. Además de ocupar las localizaciones señaladas expresamente con anterioridad, los usos anejos al de vivienda, podrán ocupar locales en planta de sótanos.

6. El Ayuntamiento, ante la eventual solicitud de implantación en locales destinados a equipamiento comercial de algún uso no previsto en las presentes Ordenanzas, podrá decidir su aceptación en función de su compatibilidad con el uso residencial prioritario.

7. No se permiten restricciones al uso público, o privatizaciones de las áreas destinadas al uso de circulación peatonal, con excepción de las autorizadas por el Ayuntamiento. SECCION VI: ACTIVIDADES MOLESTAS E INSALUBRES EN ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

Art. 83. Disposiciones generales.

1. Objeto.

La presente Ordenanza regulará la actuación municipal para la protección del vecindario frente a las actividades que produzcan incomodidades, alteren las normales condiciones de salubridad e higiene o impliquen riesgos para las personas o cosas.

2. Ambito.

Quedarán sometidos a sus prescripciones cuantos establecimientos públicos o privados se relacionan en el Anexo de esta Ordenanza, sin que su enumeración sea limitativa, pudiendo extenderse a cualesquiera otros de carácter similar.

En aquellos establecimientos en que, simultáneamente se desarrollen varias actividades de las que una de ellas sin ser la principal, está comprendida en las del Anexo citado, quedarán

sujetos a las prescripciones de esta Ordenanza. Asimismo, se regulan las condiciones constructivas, ambientales y de salubridad de los patios y espacios libres de carácter privado.

Art. 84. Condiciones arquitectónicas de los establecimientos.

1. Dimensiones.

La altura mínima libre de suelo a techo de la superficie destinada al público será la señalada en las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

Las puertas de uso público que se instalen en este tipo de establecimientos deberán tener una altura mínima de 2,10 m.

La anchura mínima de los locales será la señalada en el art. 73-4.

2. Aseos.

2.1. La ventilación de los aseos podrá realizarse de forma natural a través de huecos exteriores. En caso de que su ventilación deba ser forzada y para locales de menos de 200 m2, se permitirá que éste desemboque en fachada o patio.

En caso de que la evacuación se realice a la fachada, la salida se efectuará a través de una rejilla colocada a una altura mínima de 2,30 m. de la rasante de la acera.

Cuando la ventilación se realice de forma forzada, se deberá controlar de tal forma que el aire en su salida no produzca molestias de ningún tipo.

2.2. Hasta 50 m2 de superficie pública, se exigirán dos cuartos de aseo provistos de inodoro con zona de lavabo común.

2.3. Desde más de 50 m2 de superficie pública, dos cuartos de aseo, uno para señoras y otro para caballeros.

El de señoras deberá constar al menos de inodoro y lavabo.

El de caballeros deberá constar al menos de inodoro y lavabo, siendo recomendable la instalación de urinario.

2.4. Desde más de 100 m2 de superficie pública, dos cuartos de aseo, uno para señoras y otro para caballeros.

El de señoras deberá constar al menos de dos inodoros y dos lavabos.

El de caballeros deberá constar al menos de un inodoro, un urinario y un lavabo.

2.5. A partir de 200 m2 y por cada fracción de 100 m2, se incrementará el número de aseos en dos unidades, uno para caballeros y otro para señoras. Estas unidades constarán al menos de inodoro y lavabo para señoras, y lavabo, urinario e inodoro para caballeros.

2.6. Los establecimientos de hostelería de mas de 200 m2 de superficie pública deberán estar dotados de aseos para el uso de personas que deban desplazarse en silla de ruedas, siendo recomendable en el resto de establecimientos.

3. Ubicación de los locales.

Las actividades contempladas en la presente Ordenanza, en caso de ubicarse en edificios de viviendas habrán de situarse con carácter general en las plantas bajas comerciales, quedando prohibida su instalación en plantas superiores, debiendo accederse a estos locales directamente desde la vía pública, quedando estrictamente prohibido el acceso desde el portal o caja de escalera del inmueble.

4. Elementos estructurales.

No podrá abrirse al público ningún establecimiento de los afectados por esta Ordenanza, si previamente no se ha presentado en el Ayuntamiento certificado autorizado por Arquitecto Superior acreditativo de que los elementos estructurales del local poseen las debidas condiciones de estabilidad y resistencia para el uso a que se destinen.

Este certificado deberá encontrarse visado por el correspondiente Colegio profesional.

Art. 85. Condiciones ambientales de los establecimientos.

1. Vibraciones.

La instalación de la diversa maquinaria prevista en el establecimiento, así como el montaje del sistema de ventilación, si lo hubiere, se efectuarán de modo que no se produzcan vibraciones que puedan ser causa de molestias en los locales y viviendas contiguas.

Para ello, los diversos elementos capaces de generar vibraciones no podrán unirse rígidamente a la estructura y paramentos del local, debiendo utilizarse soportes antivibratorios cuando exista riesgo de producción de molestias por dichas vibraciones.

2. Evacuación de humos.

En los casos en que se utilice en el establecimiento cocina, freidora, asador, o cualquier otro elemento productor de humos, éstos deberán ser evacuados por medio de un conducto de material incombustible, que rebase en un metro de altura la cumbrera del edificio, exclusivo para tal finalidad, no siendo válido, por tanto, utilizar para ello los conductos de ventilación comunes que pueda tener el edificio.

3. Renovación de aire.

La renovación de aire de los locales podrá realizarse según los casos, por medio de ventilación natural, ventilación forzada o sistema de aire acondicionado.

Habrá de conseguirse un mínimo de 5 renovaciones por hora, sin que ello produzca ningún tipo de molestias.

La realización de la citada renovación de aire se atendrá a lo dispuesto por el Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco sobre esta materia.

4. Ruidos.

Las actividades sujetas a la presente Ordenanza, no podrán ser causa de molestias en las viviendas y locales contiguos, originadas por transmisión de ruidos. En este aspecto se fijarán como niveles máximo que puedan transmitirse, por este tipo de actividades, a las viviendas colindantes, realizando las mediciones con las ventanas abiertas, los siguientes:

Noche (22 a 8 hs.) Día (8 a 22 hs.)

Zonas de estancia: ..... 30 db (A) 40 db (A)

Dormitorios: ..... 30 db (A) 40 db (A)

Servicios y zonas comunes: ..... 30 db (A) 40 db (A)

Art. 86. Condiciones higiénico- sanitarias.

1. Clasificación.

Desde el punto de vista sanitario se establecen dos grupos:

Grupo I. Establecimientos incluidos en la Categoría I del anexo del proyecto de Ordenanzas, en los cuales se preparen, sirvan o manipulen alimentos sólidos o comidas.

Grupo II. Establecimientos incluidos en las Categorías II y III del anexo, en los cuales no se manipulan alimentos sólidos pero sí bebidas.

2. Condiciones Técnico-Sanitarias de la Categoría I.

Todas ellas se ajustarán al Reglamento Técnico-Sanitario de comedores colectivos. Real Decreto 2.817/83 de 13 de octubre de 1983 Boletín Oficial del Estado n.º 270 de 11 de noviembre de 1983.

2.1. De los locales.

a) Los establecimientos con barra al público dispondrán en la misma de una o varias tomas de agua potable corriente y salida de aguas residuales.

b) Las ventanas o huecos que den a la fachada de una vía pública no podrán utilizarse para servir consumiciones al público.

c) Los aseos dispondrán en todo momento de toallas de uso desechable y dosificador de jabón. Las paredes y suelos serán alicatadas hasta el techo; los encuentros con media caña cerámica.

d) Toda exposición de alimentos al público deberán estar protegidos por vitrinas y, en caso necesario, bajo expositores frigoríficos (mariscos, pescados, etc.).

e) Se prohíbe la entrada y permanencia de animales, incluso los domésticos, dentro del local, debiendo indicarse en su entrada y en lugar bien visible tal prohibición; se dispondrá de los elementos necesarios para evitar la proliferación de insectos y roedores; existirá periódicamente prácticas de desinfección, desinsectación y desratización.

2.2. De las cocinas.

a) Pavimentos resistentes e impermeables.

b) Paredes de material resistente al lavado, azulejos y medias cañas cerámicas.

c) Las ventanas, aberturas o huecos practicados para la ventilación directa, deberán estar dotados de rejillas de malla, para evitar el paso de insectos.

d) Dispondrá de agua potable corriente, fría y caliente.

e) Los servicios higiénicos, aseos y vestuarios para el personal, estarán de acuerdo con la legislación de la Ordenanza Laboral que exista para cada tipo de actividad y que cuando ésta no existiera, se aplicará la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, separándola de la zona de manipulación de alimentos.

f) En el espacio destinado a uso público no se permitirá la acumulación de residuos en el suelo.

2.3. Del personal.

Todo el personal que trabaje en estas actividades, deberá poseer la tarjeta de manipuladores de alimentos y cumplir las disposiciones vigentes. Real Decreto 2.505/83 de 4 de agosto. Boletín Oficial del Estado 20 de setiembre de 1983, por el que se aprueba el Reglamento de Manipuladores de Alimentos.

3. Condiciones técnico-sanitarias de la Categoría II.

Se ajustarán a lo señalado en los puntos a), b), c) y e) de los locales del Grupo I, así como el punto f) de las cocinas.

Art. 87. Procedimiento administrativo.

1. Licencia.

El otorgamiento de las licencias, salvo que las Leyes dispongan lo contrario, corresponderá al Alcalde, sin perjuicio de la tramitación del expediente que corresponda y la intervención de las Autoridades y Organismos que las Disposiciones Vigentes establezcan.

No podrá otorgarse licencia para obras de nueva planta, ampliación, reforma, modificación de instalaciones, cambio de uso y apertura de los establecimientos comprendidos en los supuestos de esta Ordenanza, sin que se ajusten las solicitudes a las prescripciones de la misma.

2. Cumplimiento y comprobación.

La actividad, una vez autorizada, no podrá ponerse en funcionamiento sin que previamente se gire visita de inspección por el Funcionario Técnico Municipal correspondiente, para comprobar si han sido adaptadas, en principio, las medidas correctoras exigidas en la licencia. A tales efectos, el titular de la actividad, una vez efectuada la instalación deberá solicitar del Ayuntamiento la realización de dicha inspección, acompañando un Certificado suscrito por el Director de la obra, que acredite que en la ejecución de las mismas se han cumplido la totalidad de las condiciones impuestas en la licencia de actividad y en la de obra.

Si transcurridos quince días desde la solicitud, debidamente cumplimentada, de la inspección no se ha realizado ésta por el Funcionario Municipal, podrá iniciarse el ejercicio de la actividad.

3. Inspecciones.

Los Servicios Técnicos Municipales llevarán a cabo cuantas inspecciones estimen oportunas para comprobar el correcto funcionamiento de las medidas o instalaciones de protección contra incendios. Tales inspecciones se realizarán de oficio por la propia Administración o a instancia de parte mediante la correspondiente denuncia escrita.

Los titulares de los establecimientos deberán permitir y a su vez tendrán derecho a presenciar las inspecciones y comprobaciones pertinentes que se realicen.

De no permitirse la visita de inspección de los servicios municipales, la actividad podrá considerarse clandestina, procediéndose en consecuencia a ordenar el cese de la misma.

Comprobado el incumplimiento de la presente Ordenanza, el funcionario actuante emitirá el oportuno informe donde se detallarán las anomalías observadas con referencia a los artículos infringidos.

A la vista de las actuaciones practicadas, se propondrá al Organo Municipal correspondiente, las medidas correctoras que proceden, comunicándose las mismas al titular del establecimiento, fijándole un plazo para su ejecución.

4. Infracciones.

Cualquier infracción a lo establecido en esta Ordenanza tendrá carácter de falta grave. La reiteración de faltas graves constituirá falta muy grave.

Son faltas muy graves:

a) La modificación, ampliación o cambio de uso de estos establecimientos sin las preceptivas licencias municipales.

b) El entorpecimiento de vestíbulos, pasillo, escaleras o puertas de salida, con instalaciones, muebles o cualquier otro tipo de obstáculos que puedan dificultar su utilización en caso de emergencia.

c) El mal estado de los locales, instalaciones o servicios que disminuya el grado de seguridad e higiene exigibles tanto a los usuarios como a los vecinos contiguos.

d) La omisión de medidas correctoras, sobre condiciones de seguridad e higiene del establecimiento, señaladas en las licencias de obras y de apertura.

e) Las deficiencias en el funcionamiento de los servicios de alumbrado, ventilación o acondicionamiento de aire y la producción de vibraciones o emisión de ruidos por encima de los niveles autorizados.

f) Las deficiencias en las instalaciones de prevención y extinción de incendios, así como el funcionamiento defectuoso de las puertas de salida y de emergencia.

g) Negar el acceso al establecimiento a los Técnicos Municipales que se encuentren en el ejercicio de sus funciones.

h) El funcionamiento de establecimientos carentes de licencia de apertura.

5. Sanciones.

Todas las infracciones serán sancionadas con multas. Comprobada por los Servicios Técnicos Municipales la comisión de una falta muy grave, de las especificadas como tales, la Alcaldía podrá decretar el cierre inmediato de la actividad hasta que sea corregida o subsanada la causa motivadora.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y en el Reglamento de Disciplina con respecto a las infracciones urbanísticas, Reglamento

de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

6. Recursos.

Contra las resoluciones o acuerdos adoptados con base en los preceptuado en la presente Ordenanza, podrá interponerse recurso de reposición ante el mismo Organo que las hubiese adaptado, en el plazo de un mes, tomado a partir de la fecha de su notificación.

Relación de actividades a las que afecta esta Ordenanza.

Categoría I:

Bares.

Restaurantes-Casas de comidas.

Self- Services.

Cafeterías.

Bodegas.

Queserías.

Hamburgueserías-Creperías- Pizzerías.

Sidrerías.

Snak-bar.

Degustaciones café, té y zumos.

Txokos.

Sociedades culturales.

Sociedades recreativas.

Sociedades gastronómicas.

Heladerías.

Locales de partidos políticos si tienen ambigú o cocina.

Categoría II:

Boleras.

Pubs.

Whiskerías.

Bares americanos.

Disco-Bares. CAPITULO 6 INTERVENCIONES DE URBANIZACION

Art. 88. Catalogación de espacios.

En cumplimiento de lo dispuesto en las Leyes del Suelo y del Patrimonio Histórico, y en el Decreto 189/90, del 17 de julio, del Gobierno Vasco, se ha realizado la catalogación de los espacios públicos del Casco Histórico.

Los criterios para la clasificación de los espacios libres de uso público, son aquellos que permiten valorarlos en relación con el interés histórico, su significación formal dentro de la trama urbana y el valor ambiental en el conjunto. La aplicación de estos criterios al Casco Histórico proporciona la siguiente clasificación:

1. Espacios que además de poseer excepcionales características históricas y formales reúnen la existencia de edificaciones de marcado valor histórico-artístico.

Tal es el caso de la plaza de los Gudaris.

2. Espacios que presentan de forma relevante alguno de los criterios históricos, urbanos o edificatorios de forma que su valoración global actual es mayor que sus expectativas de rehabilitación.

Tal es el caso de plaza Berri.

3. Espacios que poseen un alto grado de potencialidad, de forma que, a través de un tratamiento de adición o supresión, reordenación o remodelación, de determinados elementos, pueden mejorar notablemente sus características ambientales o funcionales.

Se incluyen con este apartado el resto de los espacios públicos y calles existentes en el Area.

4. Espacios de nueva creación.

Son aquellos espacios de nueva creación que concebidos como necesarios o convenientes para soporte del proceso rehabilitador en su conjunto, sean considerados como protegidos a efectos del presente Plan.

Se consideran como tales los espacios abiertos en las Unidades de Actuación aislada U.A.A.1.1., U.A.A.1.2. y U.A.A.1.3.

Así como los que se incorporan al Sistema general o local de espacios libres, por motivo de cesión de terrenos al ejecutar unidades de ejecución de iniciativa privada.

Art. 89. Tipos de intervención.

De acuerdo con el estado de formulación y la previsión de usos de los diferentes espacios, se definen tres tipos de intervención:

1. Conservación.

Consiste en la necesaria labor de mantenimiento en aquellos espacios cuyas condiciones formales no requieren modificación y cuyos materiales estén adaptados ambientalmente y se encuentren en buen estado.

2. Reposición.

Consiste en la sustitución parcial o total de los elementos y materiales existentes, que se encuentran deteriorados o resultan insuficientes o inadecuados.

3. Reforma.

Consiste en la modificación de las condiciones formales del espacio para mejorar su aspecto y su funcionalidad, para lo que se procederá al rediseño del mismo, y a la eliminación de elementos inadecuados.

Esta clasificación se entiende sin perjuicio de intervenciones mixtas.

Art. 90. Aplicación de los tipos de intervención a los diferentes espacios.

1. Espacios señalados en el art. 88.1.

Están permitidas las intervenciones muy respetuosas de reposición y conservación, tanto de elementos urbanos como edificios.

La edificación catalogada cumplirá sus normas específicas, y la restante será conservada en perfectas condiciones, debiendo eliminarse los elementos inadecuados. En caso de sustitución o reforma se extremarán las precauciones en la ejecución y el control del Proyecto, para lo que presentarán una documentación complementaria.

Quedan prohibidos los elementos vistos y las conducciones aéreas de instalaciones y servicios.

Queda prohibida la circulación de todo tipo de vehículos a ex- cepción de los servicios municipales y de urgencia y la actividad de carga y descarga limitada a vehículos de menos de 3,5 T.

Queda prohibido el aparcamiento público de vehículos, así como las actividades que generen tráfico o aparcamiento.

Queda prohibido cualquier tipo de actividades industriales o de almacenamiento.

Las instalaciones comerciales cumplirán las normas dictadas para el tratamiento de plantas bajas en edificios de protección global. El mobiliario exterior de bares, restaurantes y establecimientos similares presentará un diseño adecuado.

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente, tanto en los espacios públicos como en los privados que resulten perceptibles desde aquellos, siempre y cuando no resulte perjudicial para la edificación existente.

Cualquier edificio exterior al espacio perceptible desde el mismo, cumplirá las mismas condiciones de adecuación que los edificios interiores.

Los elementos y materiales a emplear serán los tradicionales, empleándose para la pavimentación la piedra desde la losa al adoquín, o los pavimentos historiados de canto rodado, evitándose los rústicos e irregulares. Los elementos de mobiliario urbano serán asimismo de piedra (evitándose los chapados). Queda prohibida la utilización de materiales prefabricados, sintéticos o reflectantes, así como los elementos de diseño inadecuado. A estos efectos, los Servicios Técnicos municipales confeccionarán un catálogo de soluciones formales de carácter tradicional.

2. Espacios señalados en el art. 88.2.

Regirán las mismas condiciones que en los espacios de primer grado, con las siguientes variaciones:

Queda prohibida la circulación de todo tipo de vehículos salvo los servicios municipales y de urgencia.

Está permitida la intervención excepcional de reforma, además de la conservación y reposición.

Las instalaciones comerciales cumplirán las normas dictadas para el tratamiento de plantas bajas, según la calificación de cada edificio.

3. Espacios señalados en el art. 88.3.

Regirán las mismas condiciones que en los espacios de segundo grado, con la variación de que unicamente se permiten las intervenciones de reforma que persigan la adecuación ambiental y funcional de dichos espacios. ANEXO I OBRAS DE REHABILITACION

El Decreto 189/90, del 17 de julio, establece una graduación para las construcciones y obras de las diversas intervenciones constructivas, con objeto de lograr una racionalización en el orden de ejecución en función de su lógica constructiva y de una mejor utilización de los recursos económicos apoyando con preferencia y concediendo beneficios más elevados a las intervenciones dirigidas a cubrir las necesidades más elementales de habitabilidad.

1. Obras precisas para que una unidad edificatoria se encuentre adecuada urbanísticamente.

Son obras destinadas a adecuar urbanísticamente una unidad edificatoria o una construcción, las dirigidas a que la disposición de las mismas permita la realización de las operaciones materiales de ejecución del planeamiento, así como en su caso a suprimir en su totalidad o en parte una unidad edificatoria o una construcción por estar declarada por el planeamiento incompatible con sus objetivos, tales como los siguientes:

a) La demolición de cubiertas, forjados, muros y cualquier otro elemento estructural de la construcción, o de la urbanización de los terrenos de la unidad edificatoria.

b) El refuerzo de elementos estructurales derivado de las demoliciones del apartado anterior.

c) La reposición de nuevos elementos de cierre, de cobertura y en su caso de urbanización de los terrenos de la unidad edificatoria en su nueva situación como consecuencia de la sobras del apartado a).

El resto de obras que sea preciso realizar en la unidad edificatoria como consecuencia de las obras de demolición indicadas en el apartado a) se catalogarán como obras de adecuación estructural o constructiva del edificio o de adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

2. Condiciones generales que debe reunir una edificación para que se encuentre adecuada estructural y constructivamente y obras conducentes a tal estado.

Condiciones generales.

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

Disponer de cimentación adecuada.

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

La ausencia de desplomes en elementos portantes.

La ausencia de flechas en vigas y forjados.

Poseer condiciones de resistencia al fuego de los elementos portantes.

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

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

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

2. Relativas a la accesibilidad.

Acceso independiente desde la vía pública o espacio público.

Ausencia de obstáculos para el libre acceso a las viviendas.

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

La ausencia de goteras.

La integridad de los elementos constitutivos de la cubrición.

La ausencia de elementos extraños en cubierta.

La ausencia de humedades de fachadas.

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

4. Relativas al buen estado de las instalaciones.

La estanquidad y funcionalidad de las instalaciones.

La instalación general eléctrica empotrada o entubada.

5. Relativas a medidas de seguridad frente a accidentes y siniestros.

Estar colocados los extintores de incendios de acuerdo con la NBE-CPI-96 y realización de otras medidas constructivas que garanticen dicha seguridad.

Condiciones de seguridad en antepechos y otros elementos constructivos.

Obras conducentes a la adecuación estructural y constructiva.

1. En relación a la solidez y seguridad de los elementos estructurales y constructivos.

Los recalces de cimientos.

Los refuerzos de estructura (pilares, vigas, forjados, formación de cubierta).

La protección de los elementos estructurales contra el fuego.

El afianzamiento de fachadas y medianeras.

Los refuerzos en elementos volados tales como balcones, aleros, cornisas.

Otros elementos tales como tejas, aplacados de fachada, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales.

2. En relación a la accesibilidad:

Las necesarias para la consecución de la accesibilidad a los edificios.

3. En relación a la estanquidad frente a la lluvia y la humedad:

La limpieza de vegetaciones en cubierta.

Los retejos.

Los repasos e impermeabilización de fachada.

Los repasos y reposición de carpintería exteriores.

La impermeabilidad de solera, de muros y de otros elementos constructivos.

Los repasos y reposición de dinteles y vierteaguas.

La reposición de cristales.

El sellado de juntas.

La eliminación de condensaciones.

4. En relación a la adecuación y reposiciones de instalaciones:

Los repasos y reposiciones de instalaciones.

Los repasos y las reposiciones de la instalación eléctrica tales como empotramiento o entubado de cables, instalación de diferenciales, adecuación del sistema de contadores, adecuación de la acometida eléctrica.

5. En relación a las medidas de protección contra accidentes y siniestros:

La protección de los elementos estructurales.

Los repasos y reposiciones de cocinas, chimeneas y demás elementos de fumistería.

Los detectores.

Los extintores.

El sistema de evacuación.

Antepechos.

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

Condiciones mínimas de habitabilidad en 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 y un aseo.

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

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

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

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

Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndolos dotar de un sistema de ventilación forzada que permita la renovación de aire y su limpieza.

La cocina deberá dotarse en todo caso de una extracción forzada independiente que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio.

5. Que los patios proporcionen luz y ventilación a los espacios habitables y sean de nueva creación o remodelación, tengan una superficie no inferior a 7 m2 y luz recta no inferior a 2 m.

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

6. Que la vivienda tenga una superficie útil no inferior a 33 m2.

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

Vestíbulo 1,5 m2

Toda vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal.

El área total correspondiente a cocina, estar, comedor no será inferior a 18 m2 útiles.

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

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

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

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

10. Que el aseo contenga como mínimo inodoro, lavabo y ducha, siendo aconsejable siempre que fuera posible la utilización de polibanes o medias bañeras.

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

Obras que conducen a la adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas:

La redistribución interior de la vivienda.

El cerramiento de terrazas u otros espacios exteriores, siempre que den lugar a que la vivienda o sus espacios alcancen la superficie mínima establecida en el apartado 6 del punto 3 de este Anexo.

La instalación interior de fontanería y saneamiento, y la reposición de las mismas derivada de la adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

La instalación interior de electricidad según normativa Baja Tensión.

El aislamiento térmico y acústico para cubrir las condiciones mínimas de habitabilidad.

La ventilación forzada de cocinas, baños y aseos.

La iluminación natural.

La aireación natural.

Las instalaciones básicas de cocina.

Todas las obras de acabado que sean motivadas por las actuaciones anteriores, (raseos, alicatados, solados, carpinterías, pinturas).

Además de las obras señaladas, tendrán la consideración de obras de adecuación de las condiciones de habitabilidad de una vivienda, aquellas destinadas a alcanzar las condiciones de habitabilidad señaladas en el planeamiento vigente.

Condiciones mínimas de los establecimientos.

1. Alturas.

La altura mínima libre de suelo a techo de la superficie destinada al público será la señalada en las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

Las puertas de uso público que se instalen en este tipo de establecimientos deberán tener una altura mínima de 2,10 m.

2. Aseos.

2.1. La ventilación de los aseos podrá realizarse de forma natural a través de huecos exteriores. En caso de que su ventilación sea forzada y para locales de menos de 200 m2, se permitirá que éste desemboque en fachada o patio.

En caso de que la evacuación se realice a la fachada, la salida se efectuará a través de una rejilla colocada a una altura mínima de 2,3 m. de la rasante de la acera.

Cuando la ventilación se realice de forma forzada, se deberá controlar de tal forma que el aire en su salida no produzca molestias de ningún tipo.

2.2. Se admitirá la colocación de sólo un cuarto de aseo que conste al menos de inodoro, lavabo, siendo recomendable la instalación de urinario, si la superficie pública del local es mínima.

2.3. Desde más de 50 m2 de superficie pública se exigirán dos cuartos de aseo provistos de inodoro con zona de lavabo común.

3. Ubicación de los locales.

Las actividades contempladas en la presente Ordenanza, en caso de ubicarse en edificios de viviendas habrán de situarse con carácter general en las plantas bajas comerciales, quedando prohibida su instalación en plantas superiores, debiendo accederse a estos locales directamente desde la vía pública. Queda estrictamente prohibido el acceso desde el portal o caja de escalera del inmueble.

4. Elementos Estructurales.

No podrá abrirse al público ningún establecimiento de los afectados por esta Ordenanza si previamente no se ha presentado en el Ayuntamiento certificado autorizado por Arquitecto Superior acreditativo de que los elementos estructurales del local poseen las debidas condiciones de estabilidad y resistencia para el uso a que se destinen.

Este certificado deberá encontrarse visado por el correspondiente Colegio Profesional.

4. Condiciones del acabado general de los elementos comunes y/o privativos de los edificios y de las viviendas.

Se considera que el acabado general de un edificio y de las viviendas se encuentra adecuado a los principios de la buena construcción cuando, gozando los edificios de adecuación estructural y constructiva y las viviendas de condiciones de habitabilidad, se hayan realizado obras en elementos comunes y privativos destinadas a lograr que su acabado general responda a los citados principios de la buena construcción. Se incluirán en este apartado las obras de acabado general de los elementos comunes de los edificios y también las de los elementos privativos de las viviendas como raseos, alicatados, solados,

carpintería, pintura u otros, siempre que se acredite ante el órgano administrativo correspondiente el mal estado de los mismos.

También cumplirán este objetivo las obras encaminadas a conseguir que las viviendas gocen de un nivel suficiente de instalaciones comunes tales como pararrayos, antenas para audiovisuales o de instalaciones de redes generales de gas, y de instalaciones privativas de calefacción o gas o que las viviendas se encuentren adaptadas al ahorro energético.

5. Condiciones de adecuación de las viviendas y sus accesos a la utilización por personas con minusvalías.

Se considera que las viviendas están adecuadas 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 a las limitaciones específicas impuestas por cualquier tipo de minusvalía. ANEXO II EDIFICACION FUERA DE ORDENACION

1. Edificios fuera de ordenación.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 30 de las presuntas Normas Urbanísticas, se declaran de necesaria supresión las edificaciones siguientes:

Unidad edificatoria U-3 sin sustitución.

Unidad edificatoria S-8 sin sustitución.

Unidad edificatoria S-10 sin sustitución.

Unidad edificatoria S-14 sin sustitución.

Unidad edificatoria S-16 sin sustitución.

Unidad edificatoria M-53 con sustitución (U.E. M-53).

Unidad edificatoria L-3 con sustitución (U.E. S.U.3-5).

Txabolas y cobertizos en general.

2. Edificios fuera de ordenación parcial.

1. Tienen el carácter de edificios fuera de ordenación parcial con los efectos que señala el art. 31 de estas Normas Urbanísticas, los edificios siguientes:

Unidad edificatoria M-33 supeditada a la demolición o sustitución del mirador actual existente con carpintería de aluminio.

Unidad edificatoria M-35 supeditada a la demolición del añadido en planta baja hacia la calle Segundo Izpizua.

Unidad edificatoria M-41 supeditada a la demolición del añadido en planta baja hacia la calle Segundo Izpizua.

Unidad edificatoria M-45 supeditada a la demolición de los añadidos de la tapia y cobertizos situados frente a la unidad edificatoria M-43, hacia la calle Segundo Izpizua.

Unidad edificatoria M-55 supeditada a la demolición de los añadidos en planta baja hacia la calle Segundo Izpizua.

Unidad edificatoria M-57 supeditada a la demolición del añadido en planta baja situado en la calle Txirrita.

Unidad edificatoria M-12 supeditada a la demolición de las partes sobresalientes de la alineación trazada en la cárcava.

Unidad edificatoria M-16 supeditada a la demolición de las partes sobresalientes de la alineación trazada en la cárcava.

Unidad edificatoria M-40 supeditada a la demolición de las partes sobresalientes de la alineación trazada en la cárcava.

Unidad edificatoria G-6 supeditada a la demolición de las partes sobresalientes de la alineación trazada en la cárcava.

Unidad edificatoria K-3 supeditada a la demolición de las partes sobresalientes en P. baja de la alineación trazada en la cárcava.

Unidad edificatoria K-11 supeditada a la demolición de las partes sobresalientes de la alineación trazada en la cárcava.

Unidad edificatoria K-25 supeditada a la demolición de las partes sobresalientes de la alineación trazada en la cárcava.

Unidad edificatoria K-33 supeditada a la demolición de las partes sobresalientes de la alineación trazada en la cárcava.

Unidad edificatoria K-35 supeditada a la demolición de las partes sobresalientes de la alineación trazada en la cárcava.

Unidad edificatoria K-37 supeditada a la demolición de las partes sobresalientes de la alineación trazada en la cárcava y la eliminación de la cubierta aterrazada.

Unidad edificatoria B-2 supeditada a la demolición de las partes sobresalientes de la alineación trazada en la cárcava.

Unidad edificatoria M-56 supeditada a la supresión de la parte del edificio que invade el patio trasero. (Sólo en plantas altas).

Unidad edificatoria K-49 supeditada a la supresión de la parte sobresaliente de la alineación trazada para el patio posterior, en plantas altas. (3 m. desde la alineación trasera del edificio de enfrente o Nagusia, 56).

Unidad edificatoria K-10 supeditada a la demolición de la cochera situada en su parcela libre no edificable.

Unidad edificatoria L-1 supeditada a la demolición del añadido en P.B. situado frente al Humilladero de la Sta. Cruz.

Unidad edificatoria M-2 supeditada a la eliminación de la cobertura de chapa ondulada traslúcida en su cubierta.

Unidad edificatoria M-34 supeditada a la eliminación de las cajas exteriores de persiana de la planta tercera.

Unidad edificatoria M-44 supeditada a la demolición de la actual cubierta plana.

Unidad edificatoria M-51 supeditada a la demolición del antepecho de ladrillo del balcón de la primera planta.

Unidad edificatoria G-7 supeditada a la eliminación del apoyo de hormigón del antiguo pasadizo en la calle Atzieta.

Unidad edificatoria G-14 supeditada a la demolición del pasadizo aéreo en la calle Atzieta.

2. Las edificaciones que presentan alguno de los siguientes elementos:

Plantas bajas formadas por elementos y materiales inadecuados.

Cubiertas con materiales inadecuados.

Ocupaciones de balcones.

Ocupaciones de patios de parcela en plantas altas.

ANEXO III CATALOGO DE ACTIVIDADES O NEGOCIOS PROTEGIDOS DE INTERES PREFERENTE

De acuerdo con los arts. 13.q y 24.5 del Decreto 189/90 del Gobierno Vasco, se establece un catálogo de Actividades permitidas, clasificadas en cuatro categorías, a los efectos de aplicación del párrafo segundo del art. 43 del mencionado Decreto. Se considera que el resto de las actividades permitidas por la Ordenanza de Usos, que no aparezcan catalogadas, no tendrán derecho a ayudas.

Categoría 1.ª

Artesanía y pequeños talleres artesanales compatibles con el uso residencial.

Actividades y servicios socioculturales y educativos:

Galerías de arte, salas de espectáculos, guarderías y similares.

Actividades y servicios de hospedaje, hoteles y hostales.

Categoría 2.ª

Comercio primario: Alimentación y productos de primera necesidad como droguerías, farmacias.

Categoría 3.ª

Hostelería: Bares, cafeterías, disco-bares, restaurantes, sociedades gastronómicas o similares.

Comercio secundario: Mobiliario, prendas de vestir, menaje, ferreterías, estancos, jugueterías, electrodomésticos.

Categoría 4.ª

Servicios y actividades terciarias: Oficinas, despachos profesionales, etc. ANEXO IV CATALOGO DE LA EDIFICACION

Relación de edificios según grado de interés.

Grado de interés global. Edificios declarados Monumento Histórico-Artístico o que tienen incoado expediente.

Kale Nagusia: M-2, M-14, M-16, M-20, M-42, M-13, M-15, M-17 y M-21.

Kale Kardaberaz: K-28 y K-46.

Plaza de los Gudaris: G-1 y G-2.

En el resto del Area: El Lavadero de Leoka y el Humilladero de la Sta. Cruz.

Grado de interés global. Resto de edificios.

Kale Nagusia: M-3, M-5, M-9, M-19, M-33, M-45, M-57, M-10, M-12, M-18, M-22, M-32, M- 38, M-46, M-50, M-58 y M-60.

Kale Kardaberaz: K-7, K-9, K-13, K-15, K- 17, K-21, K-29, K-33, K-8, K-10, K-12, K-34, K-40, K-41 y K-48.

Plaza de los Gudaris: G-3, G-4, G-6, G-7, G-8, G-9, G-10, G-11, G-12, G-13 y G-14.

En el resto del Area: N-12, A-4, A-6, A-41, B-2, U-1, E-2, el Viaducto y P.º Peatonal de Lizeaga.

Edificios con interés parcial:

Kale Nagusia: M- 11, M-25, M-35, M-37, M-41, M-43, M-47, M-49, M-51, M-6, M-44, M-52 y M-54.

Kale Kardaberaz: K-23, K-25, K-31, K-37, K-39, K-51, K-18, K-22, K-24, K- 36 y K-44.

En el resto del Area: Z-5.

Edificios sin interés:

Kale Nagusia: M-7, M-23, M-27, M-29, M-39, M-53, M-55, M-4, M-8, M-24, M-26-28, M-34, M-36, M-40 y M-56.

Kale Kardaberaz: K-3, K-5, K-11, K-19, K-35, K-43, K-45, K-47, K-49, K-2, K-4, K-6, K-14, K-16, K-20, K-26, K-30, K-32, K-38, K-42, K-50, K-54, K-56-58, K-60, K-62 y K-68.

En el resto del Area: U-3, S- 8, S-10, S-14, S-16, Z-7, Z-9, Z-2, A-45, A-39, L-1, L-3, A-8, A-12, A-16, A-30, P-6 y P- 12.

Edificios con alteraciones degradantes:

En la calle Nagusia las unidades edificatorias:

M-2, M-8,M-12, M-20, M-22, M-32, M-36, M-42, M-7, M-11, M-27, M-29, M-33, M-35, M-47, M-51.

En la calle Kardaberaz las unidades edificatorias:

K-6, K-14, K-30, K-32, K-36, K-44, K-46, K-11, K- 23, K-25, K-43, K-45, K-47, K-49.

En la plaza de los Gudaris las unidades edificatorias:

G-8, G-10, G-11, G-12, G-13.

En el resto del A.R.I. las unidades edificatorias:

A-8, S-10, Z-7. ANEXO V CATALOGO DE ESPACIOS LIBRES

Grado 1.

Plaza de los Gudaris. (S.L.2).

Grado 2.

Plaza Berri. (S.L.4.).

Grado 3.

Cárcavas del Casco (S.L.5).

Paseo de los Tilos (S.G.1).

Calle Nagusia (S.L.3).

Calle Kardaberaz (S.L.6).

Calle Navarra (S.G.1.).

Calle Zapa (S.L.5 y S.L.6).

Calle Atzieta (S.L.1).

Calle Juan de Urbieta (S.G.1. y S.L.3).

Calle Segundo Izpizua (S.G.1).

Calle Elcano (S.L.1. y S.G.1).

Parque de Atzieta (S.G.2).

Parque de Lizeaga (S.G.2).

Parque de Leoka (S.G.2).

Nueva creación:

Ampliación del P.º de los Tilos.

Espacio de la unidad de intervención U.A.A.1.1.

Espacio de la unidad de intervención U.A.A.1.2.

Espacio de la unidad de intervención U.A.A.1.3.

Espacio de la unidad de intervención S.G.1.