

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

**DONOSTIAKO UDALA**

**Hirigintza Sostengagarria**

*Donostiako Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziaren errebisioaren behin betiko onarpena.*

Udalak, 2021eko martxoaren 25an eginiko bilkuran honako erabaki zuen:

Indarrean dagoen Donostiako Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezia behin betikoz onartu zen Udalbatzan 2014ko otsailaren 27an.

2018ko uztailaren 19an ospatutako Udalbatzan, behin betikoz onartzea erabaki zen «Donostiako Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziaren Aldaketa», katalogoan 47 elementu berriak sartuz. Aipatuko espedienteak jendaurrean egon zen epean, alegazio ezberdinak aurkeztu ziren, bertan, katalogoan eraikin eta elementu ezberdin asko sartzeko eskaerak zeuden, haien babesa eskatuz.

Horren arabera, 2018ko abuztuaren 30an Hirigintza Sostengarrirako, Etxebizitzako eta Hiri Proiektuetarako Zinegotzi Eskuordedunak luzatutako ebazpenean, Donostiako Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziaren errebisioa idazteko lanak Luis Sesé Madrazoi esleitzea erabaki zuen.

Lan horren aurreko azterketan oinarrituz, Tokiko Gobernu Batzordeak, 2018ko abenduaren 18.an, honako akordio hau hartu zuen:

«1. Erabaki honekin batera doan 2018ko azaroaren 5.eko zerrrendan dauden elementuen gaineko eraispen lizentziak etenzea.

Kontutan eduki behar da C graduako eraikinetan indarrean dagoen H.O.E.B.P.B. aurreikusitako berrikuntza lanak eta esku hartze berdinak onartzen direla.»

H.O.E.B.P.B. ra elementu berriak sartzeko eta haren errebisioa izapidetzeko, 2020ko maiatzako datarekin dokumentu bat aurkeztu da. Aurkeztutako dokumentuak berrikuspen metodologia azaltzen du, erabilitako baliabideak eta hautatzeko irizpideak. Katalogoa babes-graduaren arabera antolatuta dago, eta horien barruan bere kokapenaren alfabeto-ordenaren arabera. Elementu hauek babestu behar dira: Hiribilduak, etxe-uharteetako bizitegi-eraikinak, eraikin erlijiosoak, espazio irekietako eraikuntzak, baserriak, gotorlekuak eta bestelako elementu arkeologikoak eta atariak.

Zirriborro-dokumentu horretan oinarrituz, 2019ko urriaren 4an Ingurumen - Ebaluazio estrategiko sinplifikatua hasi zen, eragindako Administrazio Publikoari eta pertsona interesatuei egin beharreko kontsultak egin. Espediente zenbakia EAES-273 da.

Aipatutako prozedura 2020ko urtarrilaren 17ko Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Administrazioaren Zuzendariaren ebazpenaren bidez amaitzen da, bertan, ez duela eragin garrantzitsurik izango ingurumenean eta, beraz, ez dela ingurumen - ebaluazio estrategiko arruntik egin behar esaten da. Ebazpen hau 2020ko

**AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN**

**Urbanismo Sostenible**

*Aprobación definitiva de la revisión del Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de San Sebastián.*

El Ayuntamiento, en sesión Plenaria celebrada el día 25 de marzo de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

El Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de San Sebastián vigente es el aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 27 de febrero de 2014.

Mediante sesión plenaria celebrada el 19 de julio de 2018, se acordó aprobar definitivamente la «Modificación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de Donostia/San Sebastián», incluyendo en el catálogo 47 nuevos elementos. En el período de información pública de dicho documento, se presentaron diversas alegaciones en las que se solicitaba inclusión de un número importante de edificios y otros elementos, dentro del catálogo del Plan para su correspondiente protección.

En vista de ello, con fecha 30 de agosto de 2018, el Concejal Delegado de Urbanismo Sostenible, Vivienda y Proyectos de la Ciudad resuelve adjudicar a Luis Sesé Madrazo los trabajos de redacción de la «Revisión del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de Donostia/San Sebastián».

Sobre la base del análisis previo de ese trabajo, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

«1. Suspender las licencias de derribo integral sobre los elementos contenidos en el listado fechado el 5 de noviembre de 2018 y que se adjunta al presente acuerdo.

Señalar que se permiten las reformas o intervenciones iguales a las determinadas en el P.E.P.P.U.C. vigente para los edificios integrados en el grado C de protección.»

Con el objetivo de incorporar nuevos elementos al P.E.P.P.U.C. y tramitar la revisión del mismo, se presenta un documento fechado en mayo de 2020. El documento presentado explica la metodología de revisión, los recursos utilizados y los criterios de selección. El catálogo está organizado por grados de protección y dentro de ellos por orden alfabético de su emplazamiento. Los elementos a proteger son: Villas, edificios residenciales en manzanas, edificios religiosos, construcciones en espacios abiertos, caseríos, fortificaciones y otros elementos arqueológicos y portales.

Sobre la base del documento-borrador citado, con fecha 4 de octubre de 2019 se inició el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, iniciando la fase de consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas afectadas. El expediente es el EAES-273.

Dicho procedimiento culmina con la Resolución de 17 de enero de 2020 del Director de Administración Ambiental del Gobierno Vasco, por la que se formula el informe ambiental estratégico, determinando que no se prevé que vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y por tanto,

otsailaren 13.ako *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratzen da.

Azkenik, hasierako onespenerako aurkeztu den dokumentua Donostiako Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziaren Berrikustea deitutakoa, dagoeneko katalogatuta dauden elementuen multzoa biltzen duena –kasu batzuetan, babes-maila aldatzea planteatuz– eta katalogoan sartzeko proposatutako elementu berriak.

Dokumentuaren ebaluazio sozio-linguistikoa egin da, 2019ko urriaren 24.an Euskerako Zerbitzuak idatzitako txostena espediente sartuz. Bestalde, Euskarako Zerbitzuak 2020ko urtarrilaren 9ko txostena idazten du, bertan, arauzko formak emanez.

Generoaren araberako ebaluazioa ere egin da. Berdintasun Atalaren 2020ko urtarrilaren 31.an sinatutako egiaztatzen txostena dago.

Tokiko Gobernu batzordeak, 2020ko otsailaren 4.an, honako akordio hau onartu zuen:

«1. Hasiera batean onartzea Donostiako Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziaren Berrikuspena.

Behin betiko onespenerako, kontuan hartuko dira espedienteko txostenetan ezarritako baldintzak.

2. Bi hilabetetan jartzea ikusgai dokumentua, bai eta Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailari hari buruzko txostena eskatzea ere.

3. Gehienez ere urtebeteko epean, elementu bakoitzerako baimentzen diren eraikuntza-eskuhartzeen aurkako onarpen, baimen eta lizentzia guztiak bertan behera uztea, haien babes-maila orokorraren eta berrikuspen honetako dagokion fitxa partikularrean jasotako babes-erregimen espezifiko eta xehatuaren arabera, erabaki honekin batera doan eranskinaren arabera.»

Jendaurrean egon den epean, honako alegazio hauek aurkeztu dira:

1. Okendotegi 153ko bizilagunak.
2. Agustín Michelena Pelaez.
3. Mayr Alcaine Zapata.
4. Carolina Busca Cuesta.
5. José Manuel López Asensio.
6. Iñigo Lizari.
7. Mikel Iriondo eta besteak.
8. Carlos Valverde.
9. Antxon Garicano Arrillaga.
10. Jose Maria Abad Urruzola.
11. Iñigo Echeverria.
12. San Bartolomé Muinoa, S.A.
13. D.ª Inés Soroeta Berme 2002, S.L. ordezkartzan.
14. Berme 2007 S.L.
15. Gipuzkoako Merkatal Federazioa.
16. Sociedad Anónima Deportes y Espectáculos (SADE).
17. Jose Francisco de Assas Yagues.
18. Compañía Servicios Sociales San Ignacio SA.
19. Iñaki Begiristain Mitxelena.
20. Gipuzkoako Foru Aldundia.
21. Francisco Jose de Assas Yagues.
22. CPES Ortzadar BHIP (Villa Matilde).
23. Fernando Cid Monreal.

no debe de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Esta resolución se publica en el *Boletín Oficial del País Vasco* de fecha 13 de febrero de 2020.

Finalmente, el documento que se presenta para su aprobación inicial es el denominado Revisión del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de San Sebastián, que abarca el conjunto de elementos ya catalogados –planteando en algún caso la modificación de su grado de protección– y los nuevos elementos propuestos para su incorporación al catálogo.

Se ha procedido a realizar la evaluación socio-lingüística del documento, constando informe del Servicio de Euskara fechado el 24 de octubre de 2019. Por otra parte, el Servicio de Euskara aporta informe de fecha 9 de enero de 2020 sobre la toponimia normativa.

También se ha realizado la evaluación de impacto de género. Consta informe de verificación fechado el 31 de enero de 2020.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 4 de febrero de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

«1.º Aprobar inicialmente la Revisión del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de San Sebastián.

De cara a la aprobación definitiva se tendrán en cuenta las condiciones impuestas en los informes obrantes en el expediente.

2.º Someter dicho documento a información pública por plazo de dos meses y a informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

3.º Suspender por el plazo máximo de un año el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias que contravengan las intervenciones constructivas autorizables para cada elemento en función de su grado de protección general y del régimen de protección específico y pormenorizado reflejado en la ficha particular correspondiente de la presente revisión, de acuerdo con el anexo que acompaña al presente acuerdo.»

Durante el plazo de exposición pública se han presentado las siguientes alegaciones.

1. Vecinos Okendotegi 153.
2. Agustín Michelena Pelaez.
3. Mayr Alcaine Zapata.
4. Carolina Busca Cuesta.
5. José Manuel López Asensio.
6. Iñigo Lizari.
7. Mikel Iriondo y otros.
8. Carlos Valverde.
9. Antxon Garicano Arrillaga.
10. Jose Maria Abad Urruzola.
11. Iñigo Echeverria.
12. San Bartolomé Muinoa, S.A.
13. D.ª Inés Soroeta en representación de Berme 2002, S.L.
14. Berme 2007 S.L.
15. Federación Mercantil de Gipuzkoa.
16. Sociedad Anónima Deportes y Espectáculos (SADE).
17. Jose Francisco de Assas Yagues.
18. Compañía Servicios Sociales San Ignacio SA.
19. Iñaki Begiristain Mitxelena.
20. Gipuzkoako Foru Aldundia.
21. Francisco Jose de Assas Yagues.
22. CPES Ortzadar BHIP (Villa Matilde).
23. Fernando Cid Monreal.

24. Maria Etxeburua Beldarrain.
25. Arantxa Lopez Simon eta 15 gehiago.
26. Juan Martin Garcia.
27. Asociación Ancora.
28. Ainhoa Ibarreche Solano.
29. Construcciones Lantegui SA.
30. Maria Rosa Asuero Alonso.
31. Construcciones Lantegui.
32. Diputación Foral Gipuzkoa.
33. Icomos-España.
34. Juan Carlos Echeverria Domínguez eta besteak.

Dokumentua idatzi duen taldeak sinatu (2021.eko otsaileko dokumentua) eta udal arkitektoak (2021.eko martxoaren 2.an) berretsi eta abalaturako alegazio txostenarekin bat, bidezkoa da alegazioak erabat ezestea, aipatu txostenean aipatzen diren baiepen partzialak izan ezik. Txosten horiek erabaki honen arrazoitzat hartuko dira eta erabaki honen banakako jakinarazpenari erantsiko zaizkio.

Espedientean behin betiko onarpenerako beharrezkoak diren txosten sektorial guztiak daude.

2020ko apirilaren 29an Hirigintza eta Lurzoruaren 2006/2 Legearen 97. artikulak eskatutako Kultura Saileko txostena lortu da.

Horiek horrela, behin betiko onets dadin Donostiako Hirigintza Ondare Eraikia babesteko Plan Bereziaren Berrikuspenean dokumentua aurkezten da, 2021eko otsaileko datarekin.

Dokumentuari buruz honako txosten hauek idatzi dira:

- Arkitektura: 2021.eko martxoaren 2.an.
- Juridikoa: 2021.eko marxoaren 1.an.

Horrenbestez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 97. artikulua jartzen duena aintzakotzat hartu, eta behin betiko onarpena ematea dagokio.

Horiek horrela direla, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen 1985eko apirilaren 2ko 7/1985 Legeko 123 i) artikulua agintzenduena aintzakotzat hartu eta Donostiako Udalbatzak

#### ERABAKI DU

1.º Erabaki honen azalpen aldean aipatutako txostenak aintzat hartuz, ezetsi egiten dira aurkeztutako alegazio guztiak, era partzialean onartzen direnak izan ezik.

Erabaki hau banan-banan jakinaraziko zaie alegazioak aurkeztu dituzten pertsona guztiei, eta kasuan kasuko erabakia arrazoitzeko erabilitako txostenak erantsiko dira.

2. Behin betikoz onartzea Donostiako Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziaren Berrikuspenean.

3. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89. artikulua agindutakoa aintzakotzat hartu eta planaren hirigintza-arauak argitaratzea.

Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 89.3 artikulua erekin bat, behin betiko onartutako plana Hirigintza Planeamenduko Administrazio Erregistrora bidali da, han gorde dezaten.

Fitxa partikularrak Udalaren web orrian kontsulta daitezke.

Erabaki hau behin betikoa da eta buru eman dio administrazioko bideari. Konforme egon ezean, administrazioarekiko auzi errekurtsioa sar daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia

24. Maria Etxeburua Beldarrain.
25. Arantxa Lopez Simon y 15 más.
26. Juan Martin Garcia.
27. Asociación Ancora.
28. Ainhoa Ibarreche Solano.
29. Construcciones Lantegui SA.
30. Maria Rosa Asuero Alonso.
31. Construcciones Lantegui.
32. Diputación Foral Gipuzkoa.
33. Icomos-España
34. Juan Carlos Echeverria Domínguez y otros.

De acuerdo con el informe de alegaciones firmado por el equipo redactor del documento (documento de febrero de 2021), y confirmado y avalado por el arquitecto municipal en fecha de 2 de marzo de 2021, procede la desestimación total de las alegaciones, salvo las estimaciones parciales referidas en el citado informe. Dichos informes servirán de motivación al presente acuerdo y se adjuntarán a la notificación individual del presente acuerdo.

Constan en el expediente todos los informes sectoriales necesarios para su aprobación definitiva.

Con fecha 29 de abril de 2020 se ha recabado el informe del Departamento de Cultura previsto en el artículo 97 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Fruto de todo lo anteriormente expuesto, se presenta para su aprobación definitiva el documento de Revisión del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico de San Sebastián, fechado en febrero de 2021.

El documento ha sido objeto de los siguientes informes:

- Arquitectura: 2 de marzo de 2021.
- Jurídico: 1 de marzo de 2021.

Procede en consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, su aprobación definitiva.

Visto cuanto antecede y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Pleno de este Ayuntamiento

#### ACUERDA

1.º De acuerdo con los informes citados en la parte expositiva de este acuerdo, se desestiman en su integridad las alegaciones presentadas, salvo las que se estiman parcialmente.

Se notificará individualmente a cada alegante el presente acuerdo, adjuntando como motivación los informes correspondientes.

2.º Aprobar definitivamente la Revisión del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de San Sebastián.

3.º De conformidad con lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, proceder a la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan.

Según dispone el artículo 89.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, el Plan objeto de aprobación definitiva ha sido remitido para su depósito al Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico.

La fichas particulares se podrán consultar en la web municipal.

El precedente acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Adminis-

Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau azkeneko aldiz argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera bi hilabete joan baino lehen.

Horiek horrela hona hemen argitara jarrita planaren hirigintza arauak.

## I. KAPITULUA

### XEDAPEN OROKORRAK

#### 1. artikulua. Plan Bereziaren xedea.

1. 2010eko ekainaren 25eko ebazpen bidez behin betiko onartutako eta indarrean dagoen Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren garapenean sustatuta, Plan Berezi honek xede bikoitza du: batetik, hiri honetako hirigintza ondare eraikiaren parte izateagatik babestu behar diren hiriko eraikinak eta beste eraikuntza eta urbanizazio elementu batzuk identifikatzea; eta, bestetik, elementu horien babes erregimena zehaztea.

Aditzera emandako xede horiez gain, a.21 Antzinako zabalguneko bizitegi tipologiako eraikinen tratamendu estetikoaren baldintza erregulatzaileak zehaztu beharko dira, baita zenbait elementu arkeologikoren babesaren baldintza erregulatzaileak ere, Lehen eta bigarren xedapen gehigarrietan ezarritako moduan.

2. Hiriko Hirigintza Ondare Eraikiaren Katalogoa da Plan Berezi honetan ezarritakoaren arabera babestu beharreko elementuen zerrenda.

Edonola ere, zerrenda hori osatu edo berregokitu egin beharko da Plan Berezi honetan ezarritako moduan eta irismenarekin.

3. Babestutako elementu berriak sartzea, 2014an onartu zenetik, Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziaren 2018ko aldaketatik aurrera, eta berrikuspen honetan gehitutakoak sartzea.

#### 2. artikulua. Lege esparrua.

Plan Berezi hau honako xedapen hauek, batik bat, osatutako legezko esparruan landu da:

– Aipatutako 2010eko Plan Orokorra.

– Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea).

– Euskal Kultura Ondareari buruzko Legea, 2019ko maiatzaren 9koa (6/2019 Legea).

– Espainiako Ondare Historikoari buruzko Legea, 1985eko ekainaren 25ekoa (16/1985 Legea).

#### 3. artikulua. Eraginpean dagoen lurralde esparrua.

1. Donostiako udalerrri osoak osatzen du Plan Berezi honen eragin esparrua.

2. «Kaia CE.02» eta «Parte Zaharra CE.03» eremuei dago kienez, iritziko zaio ondare eta kultura intereseko eraikin eta elementu eraikien identifikazioa bat datorrela Eusko Jaurlaritzak Parte Zaharra eta kaia monumentu kategoriako kultur ondasun izendatzeko egindako deklarazioan ezarritakoarekin, eta babes erregimena ere haren arabera dutela, Monumentu Multzoa Babesteko Plan Bereziaren behin betiko onepenean ezartzen den eran.

#### 4. artikulua. Indarraldia, aldaketa eta berraztertzea.

1. Behin betiko onartu eta argitaratu ostean jarriko da indarrean plan berezi hau, arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritakoaren arabera.

2. Indarraldi mugagabea izango du, katalogatzeko eta babesteko beste irizpide batzuk hartzearen ondorioz edo indarrean dagoen plangintza berraztertzearen ondorioz berraztertzen denean izan ezik betiere Plan Bereziarena justifikatzen duten baldintzetan.

trativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su última publicación.

A continuación se procede a publicar las Normas Urbanísticas del Plan.

## CAPÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1. Objeto del Plan Especial.

1. Promovido en desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián (aprobado definitivamente mediante resolución de 25 de junio de 2010), este Plan Especial tiene el doble fin de, por un lado, identificar los edificios y otros elementos constructivos y de urbanización de esta ciudad que deben ser objeto de protección por formar parte del patrimonio urbanístico construido de la misma, y, por otro, determinar el régimen de protección de esos elementos.

Además, a los fines anteriores se añaden los de determinar las previsiones de intervención en las materias reguladas en las Disposiciones Adicionales de este documento (tratamiento estético de las edificaciones de tipología «a.21 Residencial de Ensanche Antiguo»; tratamiento de las cubiertas de otras tipologías edificatorias).

2. La relación de los elementos a proteger de conformidad con lo establecido en este Plan Especial constituye el Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido de esta ciudad.

En todo caso, dicha relación se entenderá complementada o reajustada en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Especial.

3. La inclusión de nuevos elementos protegidos desde su aprobación en 2014, a partir de la modificación del PEPPUC de 2018 y de los que se añaden en esta revisión.

#### Artículo 2. Marco legal.

Este Plan Especial se elabora en el marco legal conformado por, básicamente, las siguientes disposiciones:

– El citado Plan General de 2010.

– La Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).

– La Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 9 de mayo de 2019 (Ley 6/2019).

– La Ley del Patrimonio Histórico Español, de 25 de junio de 1985 (Ley 16/1985).

#### Artículo 3. Ámbito territorial afectado.

1. La totalidad del término municipal de San Sebastián conforma el ámbito afectado por este Plan Especial.

2. En lo referente a los ámbitos «CE.02 Puerto» y «CE.03 Parte Vieja», la identificación de los edificios y elementos constructivos de interés patrimonial-cultural existentes en esos ámbitos, así como la determinación de su régimen de protección se entenderá conforme a lo establecido por el Gobierno Vasco en la declaración como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental de la Parte Vieja y el Muelle, en los términos que resulten de la Aprobación Definitiva del correspondiente Plan Especial de Protección del Conjunto Monumental.

#### Artículo 4. Vigencia, modificación y revisión.

1. Este Plan Especial entrará en vigor tras su aprobación definitiva y su publicación, de conformidad con lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia.

2. Su vigencia será indefinida en tanto no sea revisado como consecuencia bien de la adopción de nuevos criterios de catalogación y protección, bien de la revisión del planeamiento general vigente, en condiciones que justifiquen la del Plan Especial.

3. Katalogoa eguneratzearen kalterik gabe, eta ordenantza hauen 9. artikuluan ezarritakoaren arabera, Plan Berezia zein arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideen arabera egingo dira plan berezi hau aldatzeko edo berraztertze lanak.

4. Plan Berezia behin betiko onartu eta hamar urte igaro ondoren, Udalak betetze maila, indarraldia eta gaurkotasuna eza gutzeko dokumentua landuko du, Plan Berezia berraztertzearen egokitasuna edo ez ebaluatzearen.

5. *artikulu*a. *Plan Bereziaren dokumentuak eta horren zehaztapenen lerruna.*

1. Plan Berezi hau honako dokumentu hauek osatu dute:

\* «1. Memoria» dokumentua.

\* «2. Hirigintza arauak» dokumentua.

– «2.1. Ordenantza orokorrak».

– «2.2. Ordenantza bereziak».

\* «3. Katalogoa» dokumentua.

\* «4. Planoak» dokumentua.

\* «5. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioari buruzko azterketa».

2. Plan Berezia osatzen duten dokumentu guztiek konfiguratzen dute planaren beraren arauzko edukia. Edonola ere:

– «2. Hirigintza arauak» eta «3. Katalogoa» dokumentuek dute, berariaz, hirigintza jarduera erregulatzeko eta arautzeko izaera hirigintza ondare eraikiaren babesari dagokionez, eta, horrenbestez, babes hori haien zehaztapenetara egokitu behar da nahitaez.

– «1. Memoria» dokumentuak izaera batik bat adierazlea, erreferentziala edo justifikatzailea du, eta, hala, dokumentu honen edukian aurrez adierazitako dokumentuekin kontraesanik badago, haiek nagusituko dira. Haatik, horiek interpretatzeko iturri egokia da.

– «4. Planoak» dokumentuak, berriz, izaera informatzailea du, elementu katalogatuek udalerrian duten kokaleku fisikoaren berri ematen baitu, eta, elementu horien kokalekua finkatzean errorearen bat dago, ez du eraginik elementurako ezarritako babes erregimenean.

3. Plan Berezi honen zehaztapenek Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren garapen plangintzan ezarritako zehaztapenen lerrun bera dute.

Ondoren aditzera ematen diren salbuespenen kalterik gabe, Plan Bereziaren zehaztapenak Plan Berezia bera aldatuta soilik aldatu edo osatu ahal izango dira. Salbuespen horiek honako suposizio hauekin, zehazki, lotuta daude:

– Babeserako A mailan barnean hartzen diren elementuen zerrenda berregokitzea edo osatzea arlo horretan eskumena duen Administrazioak hartutako erabakien emaitzakoa.

– «CE.02 Kaia» eta «CE.03 Parte Zaharra» esparruetan dauden elementu eraiki babestuen zerrenda Ordenantza hauen aurreko 3.2 artikuluan azaldutako irizpideen arabera zehaztea edo osatzea.

– Plan Berezi honen proposamenak berregokitzea edo osatzea plan berezien, xehetasun azterlanen, Katalogoaren aldaketan eta Planaren aurreikuspenen arabera sustatutako ordenantzen emaitzakoa eta horien eraginpean dauden arloetan eragina dutenak.

Salbuespen horien eraginpean dauden suposizioetan izan ezik, haren zehaztapenak ezin izango dira beste plan batzuen esparruan aldatu.

3. Sin perjuicio de la actualización del Catálogo, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de estas Ordenanzas, la modificación o la revisión de este plan especial se adecuará a los criterios establecidos tanto en él como en las disposiciones de aplicación en la materia.

4. Transcurridos diez años desde la aprobación definitiva del Plan Especial el Ayuntamiento elaborará un documento para conocer su grado de cumplimiento, su vigencia y actualidad, con el fin de evaluar la conveniencia o no de proceder a su revisión.

*Artículo 5. Documentos del Plan Especial y rango de sus determinaciones.*

1. Este Plan Especial está integrado por los siguientes documentos:

\* Documento «1. Memoria».

\* Documento «2. Normas Urbanísticas».

– «2.1. Ordenanzas Generales».

– «2.2. Ordenanzas Particulares».

\* Documento «3. Catálogo».

\* Documento «4. Planos».

\* Documento «5. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera».

2. El contenido normativo del Plan Especial queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen. En todo caso:

– Los documentos «2. Normas Urbanísticas» y «3. Catálogo» son los que tienen, de manera específica, carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística en relación con la protección del patrimonio urbanístico construido y, por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

– El documento «1. Memoria» posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan. Constituye sin embargo una fuente de interpretación cierta de los mismos.

– El documento «4. Planos» tiene un carácter informativo respecto a la ubicación física de los elementos catalogados en el término, sin que un eventual error en la ubicación del alguno de ellos tenga repercusión respecto a la aplicabilidad del régimen de protección establecido para el mismo.

3. Las determinaciones de este Plan Especial tienen el rango propio de las establecidas en el planeamiento de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, su modificación o complemento, solamente podrá materializarse a través de la modificación de este mismo Plan Especial. Dichas salvedades están asociadas, en concreto, a los siguientes supuestos:

– Reajuste o complementación de la relación de elementos integrados en el grado A de protección, resultante de acuerdos adoptados por la Administración competente en la materia.

– Determinación o complementación de la relación de los elementos construidos protegidos situados en los ámbitos «CE.02 Puerto» y «CE.03 Parte Vieja», de conformidad con los criterios expuestos en el anterior artículo «3.2» de estas Ordenanzas.

– Reajuste o complementación de las propuestas de este Plan Especial, resultantes de planes especiales, estudios de detalle, modificaciones del Catálogo y ordenanzas promovidos de conformidad con sus previsiones, y con incidencia en las materias afectadas por las mismas.

Salvo en los supuestos afectados por esas excepciones, sus determinaciones no podrán ser modificadas en el marco de otros planes.

## II. KAPITULUA

### HIRIGINTZA ONDARE ERAIKIAREN KATALOGOA. HARTATIK ERATORRITAKO KONFIGURAZIOA ETA ERAGIN NAGUSIAK

*6. artikulua. Hirigintza Ondare Eraikiaren Katalogoaren izaera eta edukia.*

1. Plan Berezi honetan identifikatutako Hirigintza Ondare Eraikiaren Katalogoa da Donostiako udalerrriaren barruan eza gutzen diren eta bertan ezarritako irizpideen arabera babestu behar diren eraikinen eta beste eraikuntza eta urbanizazio elementu batzuen zerrenda.

Edonola ere, «CE.02 Kaia» eta «CE.03 Parte Zaharra» esparruei dagokienez, katalogo hori osatu egingo da ordenantza hauen aurreko 3.2 artikuluan ezarritako irizpideen arabera.

2. Katalogo hori hiriaren Katalogo orokorraren zati bat da, indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 76. artikuluan ezarritako moduan.

3. Eraikin, elementu edo espazio berean hainbat izaeratako balio babesgarriak batera agertzeko aukerak (eraikia, naturala, arkeologikoa, eta abar) eta, hortaz, katalogo orokor horretan hainbat ikuspegitatik barnean hartzeko aukerak ez du finkatuko plan berezi honetan elementu, eraikin edo espazio horretarako ezarritako erregimena.

Kasu horietan, ikuspegi horietatik guztietatik ezarritako babes neurriak gainjarriko dira eta/edo osatuko dira, eta horiek guztiak izango dira aplikatzekoak.

Elementu horretarako Plan Berezi honetan ezarritako babes erregimenaren eta beste ikuspegi horietatik finkatutako babes erregimenaren artean, bateraezintasunen bat edo kontraesanez bat gertatzen bada, Udalak zentzuzko erabakia hartuko du auzi horretan. Edonola ere, elementu edo espazio hori ikuspegi horietatik babesteko plana edo proiektua onartu aurretik eta/edo une berean hartu beharko du erabaki hori.

*7. artikulua. Hirigintza Ondare Eraikiaren Katalogoaren sistematizazioa.*

Hirigintza Ondare Eraikiaren Katalogoan banako elementuak barnean hartzen dira batik bat, baina izaera kolektiboko beste elementu batzuekin osatzen dira (multzoak, lorategiak, hiri altzariak, eta abar).

Elementu horien identifikazioa udalerriko kale izendegi ofizialaren araberrako helbidearen erreferentziaren bidez egingo da. Elementu horietako bakoitza Plan Berezi honen planoetan izango duen kokalekuak, eta bakoitzari dagokion ordenantza berezian barnean hartzen den haren argazkiak, baliagarriak izango dira elementuaren identifikazioa berresteko edo elementua interpretatzeko, kontraesanik edo zalantzarik badago.

Nolanahi ere, Plan Berezi honen F mailan barnean hartzen diren elementuak irizpide horien arabera identifikatzen eta tratatzen dira, haien ezaugarriek eta baldintzatzaileek aukera ematen duten kasuetan. Gainerako kasuetan, modu orokorrean identifikatuko dira, edo haien ezaugarrien arabera.

*8. artikulua. Hirigintza Ondare Eraikiaren Katalogoan barnean hartzen diren elementuen sailkapena.*

1. Hirigintza Ondare Eraikiaren Katalogoan barnean hartzen diren elementuak honako sei mailatan sailkatzen dira:

– A maila. Euskal Kultura Ondareari buruzko 2019ko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearekin bat etorrita babes bereziko edo babes ertaineko kultura ondasun deklaraturakoak biltzen ditu, edo horri buruz abiarazitako txostena dutenak. Eraikinak zein multzoak edo bestelako elementuak hartzen ditu barnean.

## CAPÍTULO II

### CATÁLOGO DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO CONSTRUIDO. CONFIGURACIÓN Y AFECCIONES GENERALES DERIVADAS DEL MISMO

*Artículo 6. Carácter y contenido del Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido.*

1. El Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido identificado en este Plan Especial conforma la relación de los edificios y otros elementos constructivos y de urbanización existentes y conocidos dentro del término municipal de San Sebastián, que deben ser objeto de protección de conformidad con los criterios establecidos en él.

En todo caso, ese Catálogo se entenderá complementado en lo referente a los ámbitos «CE.02 Puerto» y «CE.03 Parte Vieja», de conformidad con los criterios expuestos en el anterior artículo «3.2» de estas Ordenanzas.

2. Dicho Catálogo constituye una parte del Catálogo general de la ciudad, considerado en los términos establecidos en el artículo 76 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

3. La eventual coexistencia de valores protegibles de distinto carácter (construido, natural, arqueológico, etc.) en un mismo edificio, elemento o espacio y, por lo tanto, su inclusión en el citado Catálogo General desde distintas perspectivas de protección, no prejuzgará el régimen establecido para él en este Plan Especial.

En esos supuestos, se superpondrán y/o complementarán las medidas de protección establecidas desde todas esas perspectivas, y serán de aplicación todas ellas.

De darse algún tipo de incompatibilidad o contradicción entre el régimen de protección establecido en este Plan Especial para dicho elemento, y el fijado desde esas otras perspectivas, el Ayuntamiento resolverá de manera razonada el correspondiente conflicto, con anterioridad y/o simultáneamente a la aprobación del plan o proyecto de protección del elemento o espacio desde esas otras perspectivas, siempre que sea posible.

*Artículo 7. Sistematización del Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido.*

El catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido incluye, básicamente, elementos individuales, que se complementan con otros de carácter colectivo (conjuntos, jardines, mobiliario urbano...).

La identificación de los referidos elementos se hace mediante la referencia a su dirección conforme al callejero municipal oficial. La ubicación de cada elemento en los planos de este Plan Especial, y la fotografía del mismo incluida, en su caso, en la correspondiente Ordenanza Particular, sirven para confirmar la identificación del elemento por su dirección o para interpretarla en caso de contradicción o duda.

En todo caso, los elementos incluidos en el grado F de este Plan Especial se identifican y tratan de conformidad con esos criterios tan sólo en los supuestos en los que sus características y condicionantes lo permiten. En los demás casos se identifican de manera genérica o acorde a sus características.

*Artículo 8. Clasificación de los elementos incluidos en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido.*

1. Los elementos incluidos en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido se integran en los seis grados siguientes:

– Grado A. Comprende los elementos declarados Bienes Culturales de Protección Especial o Media conforme a la Ley 6/2019 de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, o que cuentan con expediente incoado al respecto; incluye tanto edificaciones como conjuntos u otro tipo de elementos.

– B maila. Maila honetan sartzen dira beren banakako balioa, jatorrizko proiektioari edo geroko doikuntzei lotutakoa, aitor-tuta duten elementu eraikiak, ordenantza orokor hauetan eta dagozkien geroko ordenantza berezietan jasotako baldintzetan. Babestu beharreko zatiak dituzte kanpoko inguratzailean eta barruan. Maila honetan sartzen dira, hala badagokio, haiei lotutako beste elementu mota batzuk osagarri moduan dituzten eraikuntzak. Babesak eragin ona izan dezake elementu horien zati jakin batzuetan.

– C maila. Maila honetan sartzen dira beren banakako balioa, jatorrizko proiektioari edo geroko doikuntzei lotutakoa, aitor-tuta duten elementu eraikiak, ordenantza orokor hauetan eta dagozkien geroko ordenantza berezietan jasotako baldintzetan. Babestu beharreko zatiak dituzte kanpoko inguratzailean. Maila honetan sartzen dira, hala badagokio, haiei lotutako beste elementu mota batzuek osagarri moduan dituzten eraikuntzak. Babesak eragin ona izan dezake elementu horien zati jakin batzuetan.

– D maila. Maila honetan sartzen dira jatorrizko eta/edo eguneko kanpoko arkitektura irudian kokapenaren hiri inguruarekin lotutako balio babesgarriak aitor-tuta dituzten elementu eraikiak, ordenantza orokor hauetan eta dagozkien ordenantza berezietan ezarritako baldintzetan eta bertan xedatutako irismenarekin. Maila honetan sartzen dira, hala badagokio, haiei lotutako beste elementu mota batzuk osagarri moduan dituzten eraikuntzak, beren konfigurazioagatik edo egungo irudi orokorragatik (jatorrizko konfigurazioari zein babestea merezi duten geroko esku hartzeen ondoriozkoari dagokionagatik) eta aipatutako inguruan duen sinbologiagatik babestutakoak. Babesak eragin ona izan dezake elementu horien zati jakin batzuetan.

– E maila. Maila honetan sartzen dira plan berezi honek babesten dituen eta A mailan barnean hartzen ez diren multzoak, balio kolektiboak dituztenak, Ordenantza Orokor hauetan zein dagozkien ordenantza berezietan azaldutako moduan eta irismenarekin.

– F maila. Maila honetan sartzen dira elementu edo espazio eraiki edo urbanizatuak, edo horien barnean hartzen diren atalak, haien babesa justifikatzen duten balioak dituztenak, eta aurreko A mailan barnean hartzen ez direnak. Halakotzat joko dira: lorategiak, parkeak, plazak, espazio urbanizatuak, zubiak, pilotalekuak, hiri altzariak, eta abar, balio horiek dituztenak.

Eraikuntzak badituzte, horiek ez dute protagonismo berezirik haren konfigurazioan, edo eraginpean dauden espazioen (parkeen,...) osagarriak dira; izatez, espazio horiek beraiek dira babesaren erreferente nagusiak.

2. Maila horietan guztietan sartzen diren eraikinetarako, elementuetarako, multzoetarako, eta abar, Plan Berezi honetan ezarritako babes erregimena osatu edo berregokitu egingo da Ordenantza hauen 5.3. artikuluan aipatzen ziren erabaki, plan, xehetasun azterlan eta abarren arabera.

#### 9. artikulua. Hirigintza Ondare Eraikiaren Katalogoa eguneratzea.

1. Kultura Ondasun Kalifikatu izendatzeko, Euskal Kultura Ondareari buruzko Legearen arabera, babes bereziko edo babes ertaineko kultura ondasun izendatzeko hasten diren espedienteen eraginpean dauden elementu guztiak automatikoki txertatuko dira Hirigintza Ondare Eraikiaren Katalogora, jada txertatuta ez bazauden, eta A mailari atxikiko zaizkio. Une horretatik aurrera, elementu horiek espediente horretan ezarritako erregimenaren mende egongo dira.

Espediente horiek elementua babes bereziko edo babes ertaineko kultur ondasun izendatzearekin amaitzen badira, elementu hori A mailari atxikitako elementu katalogatu gisa mantenduko da.

– Grado B. Comprende elementos contruidos a los que se reconoce su valor individual, asociado bien a su proyección original bien a posteriores reajustes, en los términos expuestos tanto en estas Ordenanzas Generales como en las correspondientes Ordenanzas Particulares. Cuentan con partes que deben ser protegidas tanto en su envolvente exterior como en su interior. Incluye edificaciones, complementadas, en su caso, con otro tipo de elementos asociados a las mismas. La protección puede incidir bien en la totalidad bien en determinadas partes de esos elementos.

– Grado C. Comprende elementos contruidos a los que se reconoce su valor individual, asociado bien a su proyección original, bien a posteriores reajustes, en los términos expuestos tanto en estas Ordenanzas Generales como en las correspondientes Ordenanzas Particulares. Cuentan con partes que deben ser protegidas en su envolvente exterior. Incluye edificaciones, complementadas, en su caso, con otro tipo de elementos asociados a las mismas. La protección puede incidir bien en la totalidad bien en determinadas partes de esos elementos.

– Grado D. Comprende elementos contruidos en cuya imagen arquitectónica exterior original y/o actual se reconocen valores protegibles en relación con el entorno urbano en el que están emplazados, en los términos y con el alcance establecidos tanto en estas Ordenanzas Generales como en las correspondientes Ordenanzas Particulares. Incluye edificaciones, complementadas, en su caso, con otro tipo de elementos asociados a las mismas, que se protegen en lo referente a su configuración o imagen general actual (correspondiente bien con su configuración originaria, bien con la resultante de intervenciones posteriores merecedoras de protección) y a su simbología en el citado entorno. La protección puede incidir bien en la totalidad bien en determinadas partes de esos elementos.

– Grado E. Comprende los conjuntos protegidos por este Plan Especial y no incluidos en el anterior grado A, a los que se reconocen valores colectivos, en los términos y con el alcance establecidos tanto en estas Ordenanzas Generales como en las correspondientes Ordenanzas Particulares.

– Grado F. Comprende elementos o espacios contruidos o urbanizados, o partes integradas en los mismos, que cuentan con valores que justifican su protección, y no están incluidos en el anterior grado A. Se consideran como tales: los jardines, los parques, las plazas, los espacios urbanizados, los puentes, los frontones, el mobiliario urbano, etc. que cuenten con dichos valores.

En el supuesto de contar con edificaciones, éstas o bien no tienen un particular protagonismo en su configuración, o bien son complementarias de los espacios (parques...) afectados, siendo esos espacios los referentes principales de la protección.

2. El régimen de protección establecido en este Plan Especial para edificaciones, elementos conjuntos, etc. integrados en todos esos grados se entenderá complementado o reajustado en los términos resultantes de los acuerdos, planes, estudios de detalle etc. a los que se hace referencia en el artículo «5.3» de estas Ordenanzas.

#### Artículo 9. Actualización del Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido.

1. Se considerarán automáticamente incorporados al Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido, si no lo estaban ya, y adscritos al grado A, todos los elementos que resulten afectados por expedientes que se incoen bien para su declaración como Bien Cultural de Protección Especial o de Protección Media conforme a la Ley del Patrimonio Cultural Vasco; a partir de ese momento esos elementos quedarán sujetos al régimen establecido en dicho expediente.

La culminación de los referidos expedientes con la efectiva declaración del elemento como Bien Cultural de Protección Especial o Media, conllevará el mantenimiento del mismo como elemento catalogado adscrito al grado A.

Espedienteak hala izendatu gabe amaitzen badira, Udalak elementua katalogatzeari edo ez katalogatzeari dagokionez zein Plan Berezi hau aldatzeari edo ez aldatzeri dagokionez, komenigarriak iruditzen zaizkion erabakiekin osatuko da espedienteak.

2. Katalogoan beste elementu batzuk ezabatu edo txertatu nahi badira, honela jardun beharko da:

Plan Berezi hau berrikusi edo aldatzeko espedienteak tramitatu beharko da, Udalaren eskariz nahiz partikularrek eskatuta, planaren irismena dela eta hala egin beharra dagoenean. Tramitazio hori Udalak sustatuko du.

Espedienteak aldaketaren motibazioaz gain honako alderdi hauek ere hartu beharko ditu barnean: txertatu edo ezabatu beharreko elementuaren identifikazioa, egin nahi den ekintzaren justifikazioa eta, babes erregimenaren aldaketan edo txertaketan kasuan, elementua dagokion babes mailarako atxikipena, eta dagokion ordenantza berezia. Udaleko Ondarearen Aholku Kontseiluaren txostenaren mende geratuko da.

2010eko Plan Orokorreko «Kaia.CE.02» eta «Parte Zaharra.CE.03» eremuetan kokatutako eraikin eta elementuak direnez baina A maila ez dutenez, Parte Zaharreko Monumentu Multzoa Babesteko Plan Bereziaren xedatutakoari jarraituko zaio, haren behin betiko onespenean agertzen den eran.

Elementu individual edo multzo unitario bati B, C, D, E eta F maila atxiki bazaio edo maila horietako bat atxiki badakioke, elementu edo multzo hori katalogoan banaka sartzeko edo baztertzeko, espediente bat izapidetu eta onetsi ahal izango da, administrazioak berak edo partikularrek eskatuta, toki araubideko araudiak udal ordenantzetarako ezartzen duen prozedurari jarraituz. Betekizun hauek izango dira:

– Udalak edo partikularrek elementu edo multzo bat katalogoan sartzeko/baztertzeko espedienteak ireki nahi badute, ondare balorazioa txosten-azterlan bat izan beharko da, ondare arkitektonikoaren arloan esperientzia egiaztatua duen teknikari gaitu batek sinatua.

– Katalogoan sartu edo katalogotik kanpo utzi beharreko elementu edo multzo unitarioaren ondare balorazioari buruzko txosten-azterlanaren berri eman beharko zaio Udaleko Ondarearen Aholku Kontseiluari.

– Txostena eskatuko zaie Gipuzkoako Foru Aldundian eta Eusko Jaurlaritzan kultura ondarearen arloan eskumena duten sailei, eta, horiek katalogoan sartzeko baztertzuz gero, osagarri gisa, Euskal Autonomia Erkidegoko Kultura Ondarearen Kontseiluaren aldeko txostena ere beharko da, Euskal Kultura Ondareari buruzko 2019ko maiatzaren 29ko 6/2019 Legearen 22. artikuluan ezarritakoarekin bat.

3. Udalak aldiari behin eguneratuko du Plan Berezi hau, aurreko 1. eta 2. ataletan aipatzen diren izapideen eta espedienteen, eraginpean dauden elementuak barnean hartzearen edo baztertzearen ondorioetarako.

**10. artikulua.** *Elementu eraiki baten katalogazioaren ondorioak.*

1. Elementu bat Hirigintza Ondare Eraikinaren Katalogoan barruan sartzeko gizarte interesekotzat jotzea dakar, baita Plan Bereziaren harentzat ezarritako babes erregimena osorik aintzat hartu beharra ere, eta hori dagozkien espedienteetan kasuak kasu ezarritako A mailako elementuen berriazko babes erregimenaren kalterik gabe.

2. Kasuak kasu ezarritako babes erregimenaren ondoriozko murrizketak nagusitu egingo zaizkie kontraesankorrak diren hirigintza antolamendu aplikagarriaren zehaztapenei.

3. Elementu bat Hirigintza Ondare Eraikiaren Katalogoan barnean hartzeak eta Plan Berezi honetan ezarritako babes

Su culminación sin que se otorguen las correspondientes declaraciones, será complementada con la adopción de las decisiones que, en su caso, el Ayuntamiento estime convenientes tanto en lo referente a la catalogación o no del elemento, como a la modificación o no de este Plan Especial.

2. La inclusión o exclusión de otros elementos en el Catálogo se podrá hacer:

Mediante la tramitación del correspondiente expediente de revisión o modificación del presente Plan Especial, promovido por el Ayuntamiento, a instancia propia o a petición de los particulares, cuando su alcance así lo requiera.

Dicho expediente deberá contener, además de la motivación de la modificación, la identificación del elemento a incluir o excluir, la justificación de la acción que se pretenda y, en el caso de nuevas inclusiones o modificaciones del régimen de protección, la adscripción del elemento al grado que corresponda y su consiguiente Ordenanza Particular, quedando sujeto al informe del Consejo Asesor de Patrimonio Municipal.

Tratándose de edificios y elementos situados en los ámbitos «CE.02 Puerto» y «CE.03 Parte Vieja» del Plan General de 2010, no adscritos al grado A, se estará a lo dispuesto al efecto en el Plan Especial de Protección del Conjunto Monumental de la Parte Vieja, en los términos que resulten de su aprobación definitiva.

En el caso de elementos individuales o conjuntos unitarios, adscritos o adscribibles a alguno de los grados B, C, D, E y F, la inclusión/exclusión individualizadas de los mismos podrá efectuarse mediante la tramitación y aprobación de un expediente, a instancias de la propia administración o de particulares, siguiendo el procedimiento establecido en la normativa de régimen local para las Ordenanzas municipales, con los siguientes requisitos:

– La iniciativa del Ayuntamiento, o de los particulares, a la incoación de un expediente de inclusión/exclusión del elemento o conjunto en el Catálogo, deberá sustentarse en un informe-estudio de valoración patrimonial suscrito por técnico competente cualificado y de acreditada experiencia en materia de Patrimonio arquitectónico.

– El informe-estudio de valoración patrimonial del elemento o conjunto unitario a incluir o excluir del Catálogo deberá ser informado por el Consejo Asesor de Patrimonio municipal.

– Se solicitará informe a los departamentos competentes en materia de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa y Gobierno Vasco, y, en el caso de exclusión, se requerirá adicionalmente informe previo favorable del Consejo de la CAPV de Patrimonio Cultural del País Vasco, conforme a lo regulado en el art. 22 de la vigente Ley 6/2019, de 29 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

3. El Ayuntamiento actualizará periódicamente este Plan Especial a los efectos de la expresa inclusión/exclusión del mismo de los elementos afectados por los trámites o expedientes mencionados en los anteriores apartados 1 y 2.

**Artículo 10.** *Efectos de la catalogación de un elemento construido.*

1. La inclusión de un elemento dentro del Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido supone su declaración de interés social y la obligación de observar íntegramente el régimen de protección establecido para él en este Plan Especial, y ello sin perjuicio del régimen de protección específico de los elementos de grado A, establecido en cada caso en los correspondientes expedientes.

2. Las restricciones derivadas del régimen de protección establecido en cada caso prevalecerán sobre las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable que resulten contradictorias.

3. La inclusión de un elemento en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido y su adscripción al régimen de pro-



erregimenera atxikitzeak eragina du lurzorua eta haren erakuntzen gaineko jabetzako erregimenean arlo horretan aplikatzeak diren xedapenetan (Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean, eta abar) ezarritako eraginak dira.

### III. KAPITULUA

#### BABES ERREGIMEN OROKORRA

##### 1. SEKZIOA. IRIZPIDE OROKORRAK

###### 11. artikulua. Elementu katalogatuen hirigintza erregimena.

Hirigintza Ondarea Babesteko Plan Berezi honen zehaztapenek ez dute aurrez baloratzen elementu katalogatu bakoitzari aplika dakioken hirigintza erregimena (egiturazkoa zein xehatua) edo harekin lotzen den lurzoruari aplika dakiokiena (Hiri Antolamenduko Plan Orokorra eta haren garapenean sustatutako plangintza). Edonola ere, haien eta aipatutako hirigintza erregimena osatzen dutenen artean kontraesanik badago, nagusitu den mugaketa erregimen aplikagarria osatzen dute.

Gauzak horrela, eta plangintza horri jarraituta, elementu katalogatuen gaur egungo eraikuntza parametroen eta parametro fisikoak aldatuko badira, eta horien erabilera baldintzak aldatuko badira, haien babes erregimenearekiko bateragarri izan beharko dute edo hartara egokitu beharko dira. Mota horretako jardunak ez dira baimenduko, babes erregimen hori mantentzearekin bat etorri ezean.

###### 12. artikulua. Babes erregimen orokorraren edukiera eta irismena.

1. A mailako elementu katalogatuak babesteko araubidea elementu horiek deklaratzeko espediente espezifikoan (babes bereziko kultur ondasuna edo babes ertaineko kultur ondasuna) ezarritakoa izango da, edo arlo horretan eskumena duen administrazioak sustatutako irekitze espedientearen ezarritakoa.

Horrez gain, eta Administrazio eskudunak zehazten dituen irizpideekin bateragarriak diren heinean, elementu katalogatu horietan aplikatzeak izango dira Plan Berezi honen B mailara ezarritako esku hartzeko irizpideak.

2. B, C, D, E eta F mailetan barnean hartzen diren elementu katalogatuen babes erregimena honako irizpide hauek aplikatzearen emaitzako terminoetan finkatuko da:

\* Eraikin katalogatuen solairu guztiak izango dira babespean, mantsardatuak barne, betiere ordenantza bereziek babes horretatik kanpo uzten dituzten solairuak izan ezik.

\* Kasuak kasu, dagokien Plan Berezi honen ordenantza berezian ezarritako edukia eta irismena izango du, eta ordenantza orokor hauetan finkatutako babes erregimen orokorra erregulatzeko irizpideekin osatuko da.

Babes horrek eraikuntzaren atal babestuetan kokatzen diren elementuen osotasuna hartuko du, betiere Ordenantza Partikularrean adierazitakoaren arabera babes horretatik kanpo geratzen diren elementuak izan ezik. Horrekin bat eginik, eta adierazitako salbuespenaren kalterik gabe, babesa alderdi hauetara zabalduko da:

– Baoen eta horien azpaduren konfigurazioa; kontraleiho tolesgarriak eta orri osokoak; akaberako materialak; moldurak eta erlaitzak; erliebeak, aparailuak eta mosaikoak; balaustradak; forja piezak; lorategietako eta lursailletako itxiturak; eta abar.

– Estalki babestuetako pinakulu eta dorretxoak, orratzak, hegalak, dekorazioa, planoak, materialak eta abar.

tección establecido en este Plan Especial, comporta las afectaciones al régimen de la propiedad del suelo y de las construcciones que soporta, establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia (Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV, etc.).

### CAPÍTULO III

#### RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN

##### SECCIÓN 1.ª CRITERIOS GENERALES

###### Artículo 11. Régimen urbanístico de los elementos catalogados.

Las determinaciones de este Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido no prejuzgan el régimen urbanístico (tanto estructural como pormenorizado) aplicable a cada elemento catalogado, o al suelo vinculado al mismo, establecido en el planeamiento urbanístico vigente (Plan General de Ordenación Urbana y planeamiento promovido en su desarrollo). En todo caso, constituyen un régimen de restricciones de aplicación prevalente en el caso de contradicciones entre las mismas y las que configuran dicho régimen urbanístico.

Así, la modificación, de conformidad con el citado planeamiento, tanto de los actuales parámetros edificatorios o físicos de los elementos catalogados, como de sus condiciones de uso, se entenderá condicionada a su compatibilidad o adecuación con el régimen de protección de los mismos. Se considerará que ese tipo de actuaciones no están autorizadas en la medida en que no sean acordes con el mantenimiento del citado régimen de protección.

###### Artículo 12. Contenido y alcance del régimen de protección.

1. El régimen de protección de los elementos catalogados del grado A será el establecido, bien en el expediente específico de declaración de los mismos (Bien Cultural de Protección Especial o Bien Cultural de Protección Media), o bien en el de incoación promovido por la Administración competente en la materia.

Complementariamente, en la medida en que sean compatibles con los criterios que determine la indicada Administración competente, serán de aplicación en esos elementos catalogados los criterios de intervención establecidos para el grado B en este Plan Especial.

2. El régimen de protección de los elementos catalogados integrados en los grados B, C, D, E y F se entenderá fijado en los términos resultantes de la aplicación de los siguientes criterios:

\* Se entenderán protegidas la totalidad de las plantas de las edificaciones catalogadas, incluidas las amansardadas, salvo aquellas que en las Ordenanzas Particulares sean excluidas de dicha protección.

\* Tendrá, en cada caso, el contenido y el alcance establecido en la correspondiente Ordenanza Particular de este Plan Especial, complementados con los criterios reguladores del régimen general de protección fijados en estas Ordenanzas Generales.

Esa protección incide en el conjunto de los elementos situados en las partes protegidas de la edificación, salvo en aquellos que, conforme a lo indicado en la Ordenanza Particular, quedan excluidos de la misma. En consonancia con ello y sin perjuicio de la indicada salvedad, la protección se extiende a:

– La configuración de los huecos y sus recercos; las contraventanas de librillos y de hoja entera; los materiales de acabado; las molduras y cornisas; los relieves, aparejos y mosaicos; las balaustradas; las piezas de forja; los cierres de jardín y parcela; etc.

– Los pináculos y torreones, las agujas, los aleros, la decoración, los planos y el material de las cubiertas protegidas, etc.

– Zubi katalogatuetako barandak, luminariak, dekorazio multzoak, armarrak, estatuatxoak, zubi bularrak, farolak eta abar.

– Lorategi eta hiri espazio katalogatuetako trazadurak, ses-trak, zintarriak, lorontziak, balaustadak, eskaillerak, zubiak, iturriak, pergolak, farolak eta abar.

– Eraikinean eta haren atal babestuetan agertzen diren jatorrizko beste elementu batzuk.

– Era berean, B mailan barnean hartzen diren eraikinen kasuan, atariko, eskailleretako edo barne barruti babestuko zoladuretara, beirateetara, sabaietako molduretara, zokaloetara eta abar ere zabalduko da babesa.

Mota horretako elementu babestu horien babesa elementu horietako bakoitzaren osotasunera zabalduko da, eraikinean babestuta ez dauden ataletan kokatuta egon daitezkeen arren eta/edo atal horietan eragina izan dezaketen arren.

Edonola ere, arotzeriari, burdineriari, begiratokiei, instalazioei eta Ordenantza hauetan zehazki erregulatzen diren beste gai batzuei dagokionez, haietan ezarritako irizpideak izango dira aplikatzekoak.

Gainera, espezie naturalen babesa (zuhaitzena, basoena,...) horien masaren osotasuna hartzeko moduan planteatuko da, eta ez unitate edo elementu bakar bakoitzarekin lotzen den berriazko moduan.

\* Elementu horien babes erregimenaren erreferente orokorra, beraz, elementu horiekin lotuta bere garaian sustatu zen proiektu orokorra da, baina berregokituta, batetik, eraikuntzaren uanean edo ondoren planteatutako aldaketan eraginpean dauden alderdietan egoki irizten badira eta, bestetik, Plan Berez honetan erregulatutako moduan (arotzeria, burdineria, behe solairuetako konfigurazioa eta jarduna, eta abar).

\* Babes horretatik kanpo geratu dira, aurkakoa dioen zehaztapen zehatza salbu, etxadi patioetara edo argi patioetara ematen duten fatxadak edo sestrapean dauden eraikinak edo eraikinen atalak.

\* Ordenantza berezietan zehazki aurkakoa aurreikusten den kasuetan izan ezik, babesetik kanpo geratuko dira maila horietan barnean hartzen diren eraikin katalogatuetako estal-kiak.

3. Elementu katalogatuak lur azpian eraikitzea honako haue-tatik eratorritako mugen mende egongo da: batetik, haiei aplika-tu beharreko hirigintza erregimen orokorretik, eta, bestetik, plan berezi honetan ezarritako babes erregimenetik. Eraikuntza horiek (bai berriak bai lehendik zeudenak handitzearen ondoriozkoak) baimenduko dira bi erregimenekin bateragarriak diren neurrian: edozein kasutan baimenduta dago sarbideak, aireztatzeako siste-mak eta abar proiektatzea eta egikaritzea, plan honetan ezarritako irizpideei jarraituz.

13. artikulua. *Elementu babestuen kokalekuaren izaera egonkorra.*

1. A, B, C eta D mailetan barnean hartzen diren eraikin ka-talogatuak, osotasunean hartuta, ezin dira lekuz aldatu, eta ja-torrizko kokalekuarekin eta ingurunearekin lotuta egon beharko dute. Eraikin horietako atal edo elementu bereziak lekuz alda-tzearen edo beste kokaleku batera eramatearen bideragarritasunari dagokionez, A mailako elementuen babes erregimenaren testuinguruan, edo ordenantza orokor hauetan, edo dagokien ordenantza berezian ezarritakoari jarraituko zaio.

Salbuespen gisa, eta eraikin babestu baten kokaleku fisikoa aldatzea justifikatzen eta eskatzen duten interes publikoko ar-razoiak berehalakoan sortzen badira (lurralde arlokoak, hirigintza arlokoak, edo beste arlo batzuetakoak), honako irizpide hauen arabera jardungo da:

– Las barandillas, luminarias, grupos decorativos, escudos, estatuillas, tajamares, farolas, etc. de los puentes catalogados.

– Los trazados y rasantes, bordillos, jarrones, balaustradas, escalinatas, puentes, fuentes, pérgolas, farolas, etc. de los jar-dines y espacios urbanos catalogados.

– Otros elementos originales presentes en la edificación y/o partes protegidas de las mismas.

– Asimismo, en el supuesto de las edificaciones incluidas en el grado B, la protección también se extiende a los pavimen-tos del portal, de escalera o de recinto interior protegido, con sus vidrieras, molduras de techo, panelados de zócalos, etc.

La protección de ese tipo de elementos protegidos se extien-de a la totalidad de cada uno de ellos, incluidas las partes que, en su caso, puedan estar emplazadas y/o incidir en partes no protegidas de la edificación.

En todo caso, en lo referente a las carpinterías, herrerías, miradores, instalaciones y otras materias expresamente regula-das en estas Ordenanzas, serán de aplicación los criterios esta-blecidos en ellas.

Además, la protección, en su caso, de especies naturales (arbóreas, forestales...) se entenderá planteada en términos ge-nerales asociados a la masa global de los mismos, y no en tér-minos específicos asociados a cada una de sus unidades o in-dividualidades.

\* El referente general del régimen de protección de los ci-tados elementos se entenderá conformado por el proyecto origi-nal promovido en su día en relación con los mismos, reajustado, por un lado, en los extremos afectados por modificaciones plan-teadas bien en el momento de su construcción, bien con poste-rioridad, siempre que se estimen correctas, y, por otro, en los tér-minos regulados en este Plan Especial (carpinterías; herrerías; configuración e intervención en plantas bajas; etc.).

\* Se excluyen de esa protección, salvo determinación ex-presa en sentido contrario, las fachadas a patios de manzana o a patios de luces, así como las edificaciones o partes de las mismas emplazadas bajo rasante.

\* Salvo en los supuestos en los que en las correspondien-tes Ordenanzas Particulares se prevea expresamente lo contra-rio, se excluyen de la protección las cubiertas de las edificacio-nes catalogadas incluidas en los citados grados.

3. La construcción en el subsuelo de los elementos cata-logado estará sujeta a las limitaciones resultantes de, por un lado, el régimen urbanístico general de aplicación en los mis-mos, y, por otro, el régimen de protección establecido en este Plan Especial. Dichas construcciones (tanto nuevas como resul-tantes de la ampliación de otras existentes) serán autorizables en la medida en que sean compatibles con ambos regímenes; se autoriza, en todo caso, la proyección y ejecución de accesos, sis-temas de ventilación, etc. de los aparcamientos subterráneos, de conformidad con los criterios establecidos en este Plan.

Artículo 13. *Carácter permanente de la ubicación de los elementos protegidos.*

1. Las edificaciones catalogadas, integradas en los grados A, B, C y D, consideradas en su integridad, son, en principio, in-trasladables y deben permanecer vinculados a su ubicación y entorno originales; en lo referente a la viabilidad o no del trasla-do o reubicación de partes o elementos diferenciados de esas edificaciones se estará a lo establecido bien en el contexto del régimen de protección de los elementos del grado A, bien en estas Ordenanzas Generales, bien en la correspondiente Orde-nanza Particular.

Excepcionalmente, en el caso de sobrevenir razones de in-terés público (de índole territorial, urbanística, o de cualquier otra naturaleza) que justifiquen y exijan la modificación del em-plazamiento físico de una edificación protegida se actuará de conformidad con los siguientes criterios:

A. A mailako eraikin babestuak:

Arlo honetan eskumena duen administrazioak dagokion espedientearen esparruan erabakitzen duenari jarraituko zaio. Aldi berean edo geroago, eta komeni dela uste bada, administrazio horrek gai horri dagokionez erabakitzen duenera egokitu beharko da Plan Berezi honen edukia.

B. B eta C mailako eraikin babestuak:

\* Aurrez Plan Berezi hau aldatzeko espedientea formulatu eta onartu beharko da, eta espediente horretan alderdi hauek gauzatu beharko dira:

– Eraikina gaur egungo kokalekuan mantentzeko bideraezintasuna justifikatu beharko da.

– Esku hartzeko proposamenak zehaztu eta justifikatu beharko dira, kokaleku berriaren identifikazioarekin lotzen direnak barne, baita ildo horretan planteatu daitezkeen hainbat aukeren esparruan proposamen horien egokitasuna ere.

– Lekuz aldatzeko baldintzak finkatu beharko dira, lekualdaketa gauzatzeko tekniken baldintzak ez ezik, ingurune berriaren ingurumen eta hirigintza egokitasunaren baldintzak ere bai.

– Plan Berezi honen edukia planteatzen diren esku hartzeko proposamenetara egokitu beharko da.

\* Nolanahi ere, eraikuntza beste kokaleku batera eraman ahal izango da, plangintza berezian horren bideraezintasuna edo egokiezintasuna justifikatzen den kasuetan izan ezik.

C. D mailako eraikin babestuak:

Maila horretako eraikin bat gaur egun dagoen kokalekuan ez mantentzeko erabakia hartuz gero, Katalogotik ezabatu beharko da, eta ez da zertan beste kokaleku batean ezarri, ondoren aditzera emango den hirigintza espedientearen lekuz aldatzea eta babestea erabakitzen denean izan ezik.

Edonola ere, aurrez Plan Berezi hau aldatzeko espedientea formulatu eta onartu beharko da, eta espediente horretan alderdi hauek gauzatu beharko dira:

– Eraikina gaur egungo kokalekuan mantentzeko bideraezintasuna justifikatu beharko da.

– Plan Berezi honen edukia modu justifikatuan planteatzen diren esku hartzeko proposamenetara egokitu beharko da.

– Espediente horrek eraginpean dagoen eraikina beste kokaleku egoki batera eramatearen egokitasuna justifikatzen den kasuetan, espedienteak lekualdaketa horretarako baldintzak ere zehaztu beharko ditu, baita, gutxienez, B eta C mailako eraikin babestuak lekuz aldatuko diren kasuetarako aurreko B atalean planteatutako alderdiei buruzko baldintzak ere.

2. F mailako elementu babestuak egungo lekuan mantenduko dira. Salbuespenez, eta beti interes publikoko arazoia justifikatzen badute (lurralde mailakoak, hirigintzakoak edo beste izaera batekoak), honako hau egin ahal izango da:

– Elementu horiek eta/edo dagozkien horien atalak lekuz aldatuko dira, betiere haien izaeraren eta baldintzatzaileen arabera beste kokaleku batera eraman badaitezke (lekuz aldatu daitezkeen urbanizazio elementuak, hiri altzariak eta abar).

– Haien izaeraren arabera eta ondoren aipatuko den espedientearen hartzen diren erabakien arabera tratatu ezin diren elementuak eta/edo horien zatiak, Katalogotik ezabatuko dira.

– Erabakia edozein izanik ere, erabaki horren aurretik, beti, Katalogoa aldatzeko espedientea formulatu beharko da, eta bertan lekualdaketa egokitasuna justifikatuko da edo elementu horiek edo horien atalak Katalogotik kanpo uztearen egokitasuna justifikatuko da.

Espediente hori bideratzean eta onartzean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 100. arti-

A. Edificaciones protegidas del grado A:

Se estará a lo que acuerde la Administración competente en la materia, en el marco del correspondiente expediente. Simultáneamente o con posterioridad y siempre que se estime conveniente, se procederá a la adecuación del contenido de este Plan Especial al acuerdo que a ese respecto adopte dicha Administración.

B. Edificaciones protegidas de los grados B y C:

\* Requerirá la previa formulación y aprobación del correspondiente expediente de modificación de este Plan Especial que, complementariamente:

– Justifique la inviabilidad de mantener la edificación en su emplazamiento actual.

– Determine y justifique la o las correspondientes propuestas de intervención, incluidas las asociadas a la identificación de la nueva ubicación, así como su idoneidad en el marco de las distintas alternativas que pudieran plantearse a ese respecto.

– Determine las condiciones de materialización del traslado, referidas tanto a las técnicas de ejecución del mismo, como a las de adecuación ambiental y urbanística del nuevo entorno.

– Adecue el contenido de este Plan Especial a las propuestas de intervención que se planteen.

\* Procederá, en todo caso, la reubicación de la edificación, salvo en los supuestos en los que, en el citado planeamiento especial, se justifique la inviabilidad o idoneidad de la misma.

C. Edificaciones protegidas del grado D:

La decisión de no mantener en su actual emplazamiento una edificación de este grado conllevará su exclusión del Catálogo, y la no necesidad de su reubicación, salvo en los supuestos en los que el expediente urbanístico al que se alude a continuación acuerde su traslado y protección.

Requerirá en todo caso la previa formulación y aprobación del correspondiente expediente de modificación de este Plan Especial que, complementariamente:

– Justifique la inviabilidad de mantener la edificación en su emplazamiento actual.

– Adecue el contenido de este Plan Especial a las propuestas de intervención que, justificadamente, se planteen.

– En los supuestos en los que, excepcionalmente, ese expediente justifique la idoneidad del traslado de la edificación afectada a otro emplazamiento adecuado, determinará asimismo las condiciones de dicho traslado, y, como mínimo, las referentes a las cuestiones planteadas en el anterior apartado B para el supuesto de traslado de las edificaciones protegidas de los grados B y C.

2. Los elementos protegidos del grado F se mantendrán en su emplazamiento actual. Excepcionalmente, siempre que razones de interés público (de índole territorial, urbanística, o de cualquier otra naturaleza) lo justifiquen, podrá procederse:

– Al traslado de dichos elementos y/o de las correspondientes partes de los mismos, siempre que en atención a su naturaleza y a sus condicionantes, sean susceptibles de reubicación (elementos de urbanización, mobiliario urbano, etc. susceptibles de traslado).

– Los elementos y/o partes de los mismos que en atención a su naturaleza y de conformidad con las decisiones que se adopten en el expediente al que se hace referencia a continuación no sean trasladables, se entenderán excluidos del Catálogo.

– Cualquiera que sea la misma, dicha decisión deberá ir precedida, en todo caso, de la formulación del correspondiente expediente de modificación del Catálogo que justifique la idoneidad bien del traslado, bien de la exclusión de esos elementos o partes de los mismos del Catálogo.

La tramitación y aprobación de ese expediente se adecuará a los criterios establecidos en el artículo 100 de la Ley de Suelo y

kuluan ezarritako irizpideei jarraituko zaie (katalogoak bideratze-ko eta onartzeko jarduna erregulatzen dutenei). Adierazitakoaz gain, elementua lekuz aldatzeko egoki irizten diren neurriak kokaleku berriaren identifikazioarekin lotzen direnak barne zehaztu eta justifikatuko ditu, betiere lekualdaketa bideragarria bada.

– Espazio babestuaren (lorategien, parkeen eta abar) esparrua berriro mugatu beharko da, betiere gaur egungo mugaren bideraezintasuna justifikatzen duen plan berezi hau aldatzeko espedientea formulatu ostean.

Arlo horretako berregokitzapenek eraginda, Katalogotik kanpo geratuko dira hartzen diren erabakien ondorioz esparru horietatik kanpo geratuko diren esparru horietako atalak.

#### 14. artikulua. Atal babestuen gainean esku hartzeko printzipio orokorrak.

Elementu katalogatuetako atal babestuetan eragina duten esku hartze guztiek, ezarritako babes erregimena errespetatzeaz gain, honako printzipio hauek hartu beharko dituzte aintzat:

– Beharra.

Elementu katalogatuetako atal babestuetan eragina duten esku hartze guztiek justifikatuta egon beharko dute, bai elementuaren babesaren beraren beharrik, bai hura egokitzeagatik, erabileran jartzeagatik eta dagokion araudi sektorialera egokitzeagatik, betiere elementuari aplikatu dakiokeen berariazko babes erregimenaren ondoriozko mugekin. Ildo horretan, jardunek kasuan-kasuan adierazten diren xedeetarako beharrezko gutxieneko esku hartzeak izan beharko dituzte.

– Itzulgarritasuna.

Elementu babestuari atal egonkorretan kalterik edo eraginik sortu gabe egin eta desegin ahal izan beharko da esku hartzea. Plan Berezi honek baimentzen dituen elementu babestuak bererraitzeko edo ordeztzeko jardunek ez dute zertan printzipio hori bete; izan ere, jardun horietan elementu babestuaren itxura edo pertzepzioa zuzen-zuzen erreproduzitzea eskatzen baita.

#### 15. artikulua. Elementu katalogatuen arloko araudi sektoriala betetzea.

1. Elementu katalogatuen arloko araudi sektoriala betetzera zuzentzen diren esku hartzeak baimenduko dira, elementu katalogatuak edonolako eraikinak izan, espazio publikoak izan edo beste elementu batzuk izan, batez ere irisgarritasun araudiarekin, suteen aurkako babesarekin eta haren erabileraren segurtasunarekin zerikusia dutenak horien erabilera kasuak kasu babes erregimenaren ondoriozko murrizketen mugen barruan hartuta.

2. A babes mailan barnean hartzen diren elementuak dagozkien berariazko espedienteetan ezarritako esku hartzeko irizpideetara egokituko dira, baita haren garapenean eta arlo horretako Administrazio eskudunak horri dagokionez ezartzen dituen irizpideetara ere.

3. B, C, D eta E babes mailatan barnean hartzen diren elementuak, arlo horretan, honako esku hartzeko irizpide hauetara egokituko dira:

– Esku hartzeek plan berezi honen eraginpean dagoen multzo edo eraikin bateko babestu gabeko ataletan izango dute eragina, lehentasunez.

– Aplikatzekoa den araudi sektoriala betetzera zuzentzen diren esku hartze guztiek, kasuak kasu ezarritako oinarriko babes erregimena ez kaltetzeaz gain, beharrezko gutxienekoak eta itzulgarriak izan beharko dute, kasu guztietan.

– Salbuespenez, elementu babestuetan eragina duten suteen aurkako babesari eta irisgarritasunari buruzko araudiak betetzera zuzentzen diren esku hartzeak baimenduko dira, betiere, dauden aukera guztiak aztertu ostean, aurreko irizpideak osorik bete ezin

Urbanismo de 30 de junio de 2006 (reguladores de la tramitación y aprobación de los catálogos), y, además de las indicadas, determinará y justificará las medidas de materialización del traslado que se estimen adecuadas, siempre que el mismo sea viable, incluidas las asociadas a la identificación de la nueva ubicación.

– A la redelimitación del ámbito del espacio protegido (jardines, parques, etc.), previa formulación de un expediente de modificación de este Plan Especial, en el que se justifique la inviabilidad de la delimitación actual.

Los reajustes de esa naturaleza conllevarán la exclusión del Catálogo de las partes de esos ámbitos que, como consecuencia de las decisiones que se adopten, queden excluidas de los mismos.

#### Artículo 14. Principios generales de intervención sobre las partes protegidas.

Todas las intervenciones que se lleven a cabo afectando a las partes protegidas de los elementos catalogados, además de respetar el régimen de protección establecido, deben atender a los siguientes principios:

– Necesidad.

Toda intervención sobre partes protegidas de los elementos catalogados debe de estar justificada por su necesidad en relación con la protección del elemento en sí, o con su renovación, puesta en uso y adaptación a la normativa sectorial concurrente de acuerdo con las limitaciones derivadas del específico régimen de protección aplicable al elemento en cuestión. En este sentido, las actuaciones deberán consistir en la intervención mínima necesaria para los fines señalados en cada caso.

– Reversibilidad.

La intervención debe poder llevarse a cabo y deshacerse sin dañar o afectar de forma indeleble al elemento protegido en sus partes permanentes. Se exceptúa de la observancia de este principio a las actuaciones de reconstrucción o reproducción sustitutoria de elementos protegidos que este plan especial autoriza, y en las que lo exigido es la reproducción exacta de la apariencia o percepción del elemento protegido.

#### Artículo 15. Cumplimiento de la normativa sectorial en relación con los elementos catalogados.

1. Se autorizarán las intervenciones tendentes al cumplimiento de la normativa sectorial concurrente en relación con los elementos catalogados, ya se trate de edificios de cualquier tipo, espacios públicos u otros elementos, en especial las relacionadas con la normativa de accesibilidad, protección de incendios, y todas las que tengan que ver con la seguridad de su utilización entendida esta dentro de los límites derivados de las restricciones que comporta el régimen de protección en cada caso.

2. Los elementos integrados en el grado A de protección se adecuarán a los criterios de intervención establecidos en los expedientes específicos referidos a los mismos, así como a los que en su desarrollo y a ese respecto determine la Administración competente en la materia.

3. Los elementos integrados en los grados B, C, D y E de protección se adecuarán, a ese respecto, a los siguientes criterios de intervención:

– Las citadas intervenciones incidirán, preferentemente, en las partes no protegidas de una edificación o conjunto afectado por este Plan Especial, en el caso de haberlas.

– Todas las intervenciones encaminadas al cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, además de no menoscabar el régimen básico de protección establecido en cada caso deben resultar, en todos los supuestos, las mínimas necesarias y reversibles.

– Excepcionalmente, se autorizarán intervenciones tendentes al cumplimiento de la normativa de accesibilidad y de protección contra incendios con incidencia en elementos protegidos, siempre que, analizadas todas las posibles alternativas, no

direnean. Edonola ere, kasu bakoitzean elementu babestuen gainean eraginik txikiena sortuko duen irtenbidea hartu beharko da.

Araudi horrek araututako irisgarritasuneko, ebakuazioko eta abarreko instalazioak behar bezala egokitu beharko dira katalogatutako elementuen babesari lotutako baldintzatzaileei, haiek instalatzen eratorritako eraginak ezabatzeko eta/edo ahal beste murrizteko helburuarekin. Salbuespen modura, D mailan sartutako eraikuntzetan, eta egokiagozat jotzen badira kasu bakoitzean ezarritako babes helburuetarako, aurrekoak ez beste irtenbide batzuk baimendu ahal izango dira.

**16. artikulua.** *Instalazioak, publizitatea, markesinak, olana eta beste elementu batzuk eraikuntzetan eta espazio katalogatuetan.*

1. A mailako elementu katalogatuak.

Instalazioetako ageriko elementuak (kableatuak, erregistroak, euri uren zorrotenak, eta abar) ezartzeko, publizitate eta seinaleztapeneko elementuak ezartzeko, eta abar, A babes mailan katalogatutako elementuak Administrazio eskudunak haientzat zehaztutako berariazko babes erregimenean ezarritako irizpideetara egokituko dira.

Horrez gain, eta administrazio eskudunak zehazten dituen eta/edo haiekin kontraesanean ez dauden irizpideekin bateragarriak diren heinean, elementu katalogatu horietan aplikatzen izango dira hurrengo 2. atalean azaltzen diren esku hartze irizpideak.

2. B, C eta D mailako elementu katalogatuak.

2.1. «a.2 Zabalguneko bizitegi» tipologiako B, C eta D mailatan katalogatutako eraikinen tratamendua honako esku hartze irizpide hauek egokituko da:

A. Zerbitzu instalazioen ezarpena.

a) Instalazioen fatxadetan agerian dauden elementuak (kableak, erregistroak, zorrotenak, eta abar):

– Eraikin katalogatuetako fatxada babestuak ezin izango dira instalazio horien ageriko elementuen euskarri izan; hortaz, atal horietan eragina izango ez duten baldintzetan ezartzea ahalbidetuko duten soluzioak hartu beharko dira, ondoren adieraziko diren salbuespenekin.

– Euri uren zorrotenak fatxadan ageriko soluzioen bitartez ezartzea baimenduko da; alabaina elementu babestuan mimitizatuta ezarri beharko dira. Horretarako, kopurua ahal den heinean murriztuko da, eta kokaleku egokian jarriko dira, Udalak ildo horretan finkatzen dituen jarraibideen arabera.

– Salbuespenez, eta beste mota bateko soluzioen bideraezintasuna justifikatu ostean, behe solairuetako erregistro kuttak fatxadan ezarri ahal izango dira, betiere soilik behe solairuko lokalen erreforma partzialetak jardunetan eta behar bezala mimitizatuta.

b) Energia aurrezteko instalazioak (eguzki plakak, eta abar):

Energia berriztagarriak atzitzeko instalazioak ezartzea baimentzen da, baldin eta eraikin katalogatuetako atal babestuetan eraginik ez badute. Indarrean dagoen energia aurrezteko araudia betetzeko garaian, energia atzitzeko teknologia berrien ondoriozko aukera guztiak hartuko dira kontuan, batez ere, eraikinetako atal babestuetan eraginik izan gabe, arauaren helburuak betetzeko aukera ematen dutenak.

c) Telekomunikazio antenak:

Eraikinetako estalki babestuetan zein babestu gabeetan ezartzea baimentzen da, instalazio horiek erregulatzen dituzten baldintza orokorretan.

puedan cumplirse íntegramente los criterios anteriores. En todo caso, deberá adoptarse en cada supuesto la solución de menor impacto en los elementos protegidos.

Las instalaciones de accesibilidad, de evacuación, etc. reguladas por dicha normativa serán objeto de la correspondiente adaptación a los condicionantes asociados a la protección de los elementos catalogados, con el fin de eliminar y/o minimizar los impactos derivados de su implantación. Excepcionalmente, tratándose de edificaciones integradas en el grado D y en la medida en que se estimen más adecuadas con los objetivos de protección establecidos en cada caso, se podrán autorizar soluciones distintas a las anteriores.

**Artículo 16.** *Instalaciones, publicidad, marquesinas, toldos y otros elementos en edificaciones y espacios catalogados.*

1. Elementos catalogados del grado A.

A los efectos de la implantación de elementos vistos de las instalaciones (cableados, registros, bajantes de aguas pluviales, etc.), de elementos de publicidad y señalización y de toldos, etc., los elementos catalogados del grado A de protección se adecuarán a los criterios establecidos en el régimen de protección específico de los mismos, determinado por la Administración competente en la materia.

Complementariamente, en la medida en que sean compatibles con los criterios que determine la indicada Administración competente y/o no sean contradictorios con los mismos, serán de aplicación en esos elementos catalogados los criterios de intervención expuestos en el siguiente apartado 2.

2. Elementos catalogados de los grados B, C y D.

2.1. El tratamiento de las edificaciones catalogadas de los grados B, C y D de tipología «a.2 Residencial de ensanche» se adecuará a los siguientes criterios de intervención:

A. Implantación de instalaciones de servicios.

a) Elementos vistos de las instalaciones (cableados, registros, bajantes, etc.) en fachada:

– Las fachadas protegidas de las edificaciones catalogadas no podrán ser soporte de elementos vistos de las citadas instalaciones, debiendo adoptarse soluciones que permitan su implantación en condiciones que no afecten a dichas partes, con las salvedades que se exponen a continuación.

– Se autoriza la implantación de bajantes de aguas pluviales mediante soluciones vistas en fachada que, en todo caso, deberán ser objeto de la correspondiente mimitización en el elemento protegido; para ello, se minimizará en lo posible su cuantía, y se colocarán en el emplazamiento que se estime adecuado, siguiendo las pautas que a ese respecto determine el Ayuntamiento.

– Se autoriza, excepcionalmente y previa justificación de la inviabilidad de otro tipo de soluciones, exclusivamente en actuaciones de reforma parcial de locales de planta baja y mediante la debida mimitización de las mismas, la implantación de cajas de registros en la fachada correspondiente a dichas plantas.

b) Instalaciones de ahorro energético (placas solares...):

Se autoriza la implantación de instalaciones de captación de energías renovables siempre y cuando no afecten a las partes protegidas de las edificaciones catalogadas. Para el cumplimiento de la normativa de ahorro energético en vigor se tendrán en cuenta todas las posibilidades derivadas de las nuevas tecnologías de captación, especialmente aquellas que permiten cumplir los objetivos de la norma sin afectar a las partes protegidas de la edificación.

c) Antenas de telecomunicación:

Se autoriza su implantación en las cubiertas tanto protegidas como no protegidas de las edificaciones, en las condiciones generales reguladoras de dichas instalaciones.

Nolanahi ere, sor daitezkeen inpaktuak saihesteko edo ezabatze, estalkiarekin eta/edo gaur egun dauden edo proiektatu diren instalazioekin (igogailuekin, tximiniekin, eta abar) mimitzatzeko baldintza egokietan ezarri beharko dira, eta erakuntzaren babes erregimena errespetatu beharko da.

d) Ke hodiak (tximiniak, eta abar):

Estalkia babestua duten eraikinetan, inpaktuak ahal den heinean ezabatzeko eta/edo murrizteko baldintza egokietan jarriko dira ke hodiak.

Eraikina erabat berritzeko jardunetan eta/edo eraikina husteko jardunetan, bi tximinia multzo ezartzea baimenduko da. Haatik, proiektatutako eraikuntza gauzatzeko arrazoien ondorioz eta/edo arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezarritako eskakizunak betetzearen ondorioz, gerta daiteke beste mota bateko soluzio batzuk hartu behar izatea.

Ondorio horietarako, tximinia multzo bakoitzak indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren baldintzei erantzuteko beharrezko hodiak izango ditu, betiere eraikinean proiektatutako erabilerak kontuan izanik.

B. Publizitate edo seinaleztapen elementuen ezarpena (errotuluak, banderolak, eta abar).

a) Irizpide orokorrak:

\* Ez dira inolako seinaleztapen edo publizitate elementuak baimenduko elementu katalogatuen atal babestuen gainean zuzenean jartzen badira, edo horiek hautemateko eta ulerzeko eragina badute.

\* Publizitateko eta seinaleztapeneko elementu egonkorak fatxada babestuetako behe solairuetan eta, solilik, aurrez dauden baoetako proiektzioaren guztiz barruan kokatu beharko dira. Elementu horiek ezin izango dira fatxada planotik irten.

\* Behe solairuetan dauden jardueren eta abarren iragarriak eta kartelak (errotuluak, banderolak, eta abar) behe solairu horien baoetako goialdean jarri beharko dira, betiere horien dimentsionamenduari eta kokalekuari buruzko honako irizpide hauen arabera:

– Altuera maximoa: 60 cm.

– Luzera maximoa: baoari dagokiona.

– Markesinen eta olanen azpitik jarriko dira, halakorik bada, eta horiek ere errotuluak izan ditzakete.

\* Goi solairuetan dauden jardueren eta abarren errotiluak eta iragarki plakak ezartzean, arlo horretan indarrean dauden udal ordenantzetan ezarritako irizpideak beteko dira (Plan hau osatzean indarrean dauden irizpideak dira 1998ko azaroaren 23an onartutako Eraikuntza Ordenantza Osagarrietan ezarritakoak, gero hainbat bider aldatu direnak).

\* Aurreko irizpideak aplikatzekoak izango dira, baita markesinak ezartzen diren kasuetan ere, hurrengo C atalean azaldutako irizpideen arabera.

b) Irizpide osagarriak eta/edo salbuespenekoak:

– Farmaziak, larrialdi zerbitzuak eta indarrean dauden xedapenetan zehazki ezarritakoaren arabera beste mota bateko irizpideetara egokitu behar diren gainerako jarduerak salbuesita daude aurreko a atalean aditzera emandako baldintzak beteaz. Kasu horietan, fatxadarekiko elkarzut jarri ahal izango dira publizitate elementuak, fatxada planotik irteten.

– Kaleak identifikatzeko udal txartelak jartzea baimenduko da, baita elementu katalogatu batean gertatu ahal izan diren garrantzi historikoko edo kultureko gertakarien oroi plakak ere.

En todo caso, con el fin de evitar o eliminar posibles impactos, deberán implantarse en las adecuadas condiciones de mimitización con la cubierta y/o con las instalaciones existentes o proyectadas en la misma (ascensores, chimeneas...), así como de respeto del régimen de protección de la edificación.

d) Conductos de humos (chimeneas...):

En las edificaciones con cubierta protegida, los conductos de humos se colocarán en las condiciones adecuadas para eliminar y/o minimizar en lo posible todo tipo de impactos.

Tratándose de actuaciones de reforma integral y/o vaciado de esas edificaciones, se autoriza la implantación de dos grupos de chimeneas, salvo que, por razones asociadas a la ejecución de la edificación proyectada y/o al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia, se justifique la necesidad de otro tipo de soluciones.

A esos efectos, se considerará que cada grupo de chimenea está conformado por el conjunto de los conductos necesarios para dar respuesta a las exigencias establecidas en las disposiciones vigentes, en atención a los usos proyectados.

B. Implantación de elementos de publicidad o señalización (rótulos, banderolas, etc.).

a) Criterios generales:

\* No se autorizarán elementos de publicidad o señalización de ningún tipo directamente sobre las partes protegidas de los elementos catalogados o afectando a su percepción y comprensión.

\* Los elementos permanentes de publicidad y señalización deberán situarse enteramente dentro de la proyección de los huecos preexistentes en, exclusivamente, las plantas bajas de las fachadas protegidas. Dichos elementos no podrán sobresalir del plano de la fachada.

\* Los anuncios y letreros (rótulos, banderolas...) de actividades, etc. existentes en las plantas bajas deberán colocarse en la parte alta de los huecos de las mismas, de conformidad con los siguientes criterios de dimensionamiento y emplazamiento de los mismos:

– Altura máxima: 60 cm.

– Largo máximo: el del correspondiente hueco.

– Se colocarán por debajo de las marquesinas y de los toldos, en el supuesto de existencia de éstos, que a su vez podrán incluir rótulos.

\* La implantación de los rótulos y placas de anuncios de actividades, etc. existentes en las plantas altas se adecuará a los criterios establecidos en las ordenanzas municipales vigentes en la materia (los criterios vigentes en el momento de la formulación de este Plan son los establecidos en las Ordenanzas Complementarias de Edificación, aprobadas el 23 de noviembre de 1998, modificadas con posterioridad en distintas ocasiones).

\* Los criterios anteriores serán de aplicación incluso en el supuesto de implantación de marquesinas, de acuerdo con los criterios expuestos en el siguiente apartado C.

b) Criterios complementarios y/o excepcionales:

– Se exceptúan del cumplimiento de los requisitos expuestos en el anterior apartado «a» las farmacias, los servicios de urgencias y las restantes actividades que, de conformidad con lo establecido expresamente en las disposiciones vigentes, deban adecuarse a otro tipo de criterios. Se autorizan en esos casos elementos de publicidad perpendiculares a la fachada, que sobresalgan del plano de la misma.

– Se autoriza la colocación de los carteles municipales identificativos de las calles, así como las placas conmemorativas de acontecimientos de relevancia histórica o cultural que hubieran tenido lugar en un elemento catalogado.

C. Markesinen ezarpena.

a) Fatxada babestuetan debekatuta dago markesinak eta elementu irten finkoak (banderolak eta antzekoak) ezartzea, honako kasu hauetan izan ezik:

– Ekipamendu publikoko eta/edo pribatuko erabileretara, batik bat, zuzentzen diren eraikinetan.

– Hirugarren sektoreko erabileretara lehentasunez zuzentzen diren eta egunean gutxienez 300 pertsona hartzeko edo pertsona kopuru horri zerbitzu egiteko ahalmena duten eraikinetan, betiere modalitate hauetan: hotela, jolas jarduerak, osasuna, asistentzia, gizarte eta kultura jardunak, irakaskuntza eta kirola.

Ez dira baimenduko ostalaritza erabileretara edo ondorio horietarako horiekin lotzen diren beste erabilera parekagarri batzuetara (jolas edo gastronomia elkarteetara, dantzalekuetara, zorizko jokoen aretoetara, kasinoetara, eta abar) zuzentzen diren eraikinetan.

– Behe solairuan edo, hala badagokio, solairu horren gaineko solairuetan lehentxeago adierazitako ekipamenduko erabilerak edo hirugarren sektoreko erabilerak dituzten bizitegi eraikinetan.

b) Kasu horietan guztietan, markesinak ezartzen badira, hala justifikatzen duten jarduerekin lotuta egon beharko dute. Edonola ere, jarduera horiek nahitaez eta kasu guztietan eraikin horietako behe solairuetan garatu beharko dira, behe solairuaz gain eraikineko beste goi solairu batzuetara ere zabaltzearen kalterik gabe. Haatik, honako baldintza hauek, besteak beste, bete beharko dira beti ezarpen hori egin nahi bada:

- Haren beharra eta/edo komenigarritasuna justifikatu beharko da harekin lotzen den jardueraren edo eraikinaren testuinguruan.

- Kasuak kasu eraginpean dagoen eraikinaren babes erregimen orokorrekiko eta berariazkoarekiko bateragarritasuna justifikatu beharko da, baita erregimen horren testuinguruan integratzen dela ere.

- Honako ezarpen eta/edo dimentsionamendu irizpide hauek osotasunean bete beharko dira:

- \* Hegal maximoa:

20,00 metroko zabalera edo handiagoa duten espazio eraiki gabeetara edo kaleetara ematen duten eraikinetan edo horien zatietan: 3,00 m.

20,00 metroko zabalera baino txikiagoa duten espazio eraiki gabeetara edo kaleetara ematen duten eraikinetan edo horien zatietan: 2,00 m.

Modu osagarrian, eta azken eraikin horien edo haien atalen kasua izanik, gehieneko hegal hori ezin izango da inola ere hau baino handiagoa izan:

– Dagokion espaloia zabalaren 2/3 baino handiagoa, espaloia baldin badago.

– Eraginpean dagoen eraikinaren aurrean dagoen kalearen edo espazio eraiki gabearen guztizko zabalaren 1/8.

- \* Altuera minimoa:

Eraginpean dagoen kalearen edo espazio publikoaren ses-traren eta markesinaren behealdeko aurpegiaren artean gutxienez 3,40 metroko altuera librekoa egongo da.

Altuera hori, nolahi ere, indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko da (segurtasuna, suteak, eta abar).

- \* Luzera maximoa:

Markesinen luzera maximoa haien ezarpena justifikatzen duten erabilerekin lotzen diren lokalen edo eraikinen luzera maximoa izango da.

C. Implantación de marquesinas.

a) Se prohíbe la implantación de marquesinas, así como de elementos volados fijos (banderolas y similares) en fachadas protegidas, salvo en los siguientes supuestos:

– En edificaciones destinadas preferentemente a usos de equipamiento público y/o privado.

– En edificaciones destinadas preferentemente a usos terciarios de las modalidades de hotelero, recreativo, sanitario, asistencial, sociocultural, docente y deportivo que, además, sean susceptibles de acoger y/o dar servicio a una cuantía de, como mínimo, 300 personas/día.

No se autorizan en edificaciones destinadas a usos de hostelería o a otros usos asimilables a los mismos a estos efectos (asociaciones recreativas o gastronómicas, salas de fiestas, salas de juegos de azar y casinos, etc.).

– En edificaciones residenciales que en su planta baja, así como, en su caso, en plantas situadas por encima de la anterior, acojan los usos de equipamiento y terciarios antes mencionados.

b) En todos esos supuestos, la implantación de marquesinas ha de entenderse asociada a actividades que justifiquen su colocación y que se desarrollen, necesariamente y en todos los supuestos, en la planta baja de las indicadas edificaciones, sin perjuicio de que las mismas se extiendan, además, a otras plantas superiores. Dicha implantación ha de entenderse condicionada, en todo caso, al cumplimiento de, entre otros, los requisitos siguientes:

- La justificación de su necesidad y/o conveniencia en el contexto de la edificación o actividad a la que, en cada caso, se vinculen.

- La justificación de su compatibilidad con el régimen de protección general y específico de la edificación afectada en cada caso, y de su integración en el contexto de ese régimen.

- El cumplimiento del conjunto de los criterios de implantación y/o dimensionamiento siguientes:

- \* Vuelo máximo:

En edificaciones o partes de las mismas que den frente a calles o espacios no edificados de anchura igual o superior a 20,00 m: 3,00 m.

En edificaciones y/o partes de las mismas que den frente a calles o espacios no edificados de anchura inferior a 20,00 m: 2,00 m.

Complementariamente, tratándose de esas últimas edificaciones o partes de las mismas, dicho vuelo máximo no podrá ser en ningún caso superior a:

– 2/3 del ancho de la correspondiente acera, en el supuesto de existencia de ésta.

– 1/8 del ancho total de la calle o espacio no edificado al que dé frente la edificación afectada.

- \* Altura mínima:

Entre la rasante de la calle o espacio público afectado y la cara inferior de la marquesina habrá una altura libre mínima de 3,40 m.

Dicha altura deberá adecuarse, en todo caso, a los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes (seguridad e incendios, etc.).

- \* Longitud máxima:

La longitud máxima de las marquesinas será la equivalente a la de las edificaciones o locales asociados a los usos que justifican su implantación.

D. Olanen ezarpena.

a) Behe solairuan:

Horiek ezartzea baimenduko da, baina soilik gaur egun dauden baoetako bakoitzaren barruan.

Horretarako olanek haien besoek edo euskarriek barne gutzit txertatu beharko dira bao bakoitzean, eta, hortaz, debekatuta dago bao bat baino gehiago hartzea.

Salbuesenez, baimentzen da dagokion baoaren zabalera baino zabalera handiagoko toldoak ezartzea, erabilera publiko zordunketa duten espazio publikoko eta/edo pribatuaren okupazioak berariaz baimenduta dituzten establezimenduetan. Edonola ere, toldo horien baimena emango da aldi baterakoak edo behin-behinekoak badira, eta haien luzera fisikoa eta jarrita egongo diren denboraren luzera mugatuta egongo da espazio publikoaren okupazio baimenean adierazitakora.

b) Goi solairuetan:

Horiek ezartzea baimenduko da, baina lehentasunez gaur egun dauden baoetako bakoitzaren barruan.

Hautabidez, eta aurreko irtenbidearen bideraezintasuna justifikatu ostean, bao bakoitzetik kanpo eta haren planoan ezartzea baimenduko da, eta ezin izango dira bi bao edo gehiago estaliko dituzten olan bateratuak ezarri.

Edonola ere, ezarri aurretik, fatxada bereko goi solairu guztiei, gutxienez, buruzko azterlan globala eta bateratua landu, bideratu eta onartu beharko da. Azterlan horrek, batetik, olanak fatxadan ezartzeko irizpideak zehaztuko ditu, horien ezaugarri teknikoak barne (materialak, jartzeko modua, kolorea eta abar), eta, bestetik, kasuak kasu ezarritako babes erregimenaren esparruan horren bateragarritasuna eta/edo integrazioa justifikatu beharko du.

Olanen ezarpenak ezin izango du, inola ere, eraginik izan fatxadaren elementu iraunkorretan.

c) Irizpide osagarriak:

Debekatuta dago biltzen ez diren olan finkoak ezartzea.

Olanen gainazalean errotuluak jar daitezke, itsasten diren soluzioak erabili ahal izango dira (pintatuta, josita, lekedatuta, eta abar), eta ezin izango dira horien planoetatik irten.

E. Eraikin katalogatuen argiztapen osoko edo partzialeko elementuen ezarpena.

Eraikin katalogatuetako argiztapen elementuek (erreflektoreek, kableek,...) fatxadan mimetizatzeko soluzioak izan beharko dituzte, eta ezin izango dira fatxadatik irten.

Irizpide horren aplikazioaz salbuesten dira fatxada horietan jar daitezkeen espazio publiko argiztatzeko elementuak.

2.2. Aurreko 2.1. atalean azaldutako esku hartzeko irizpideak atal horretan erregulatutako tipologiaz bestelako B, C eta D mailako eraikin katalogatuetan izango dira aplikatzekoak, betiere eraikuntza tipologiari dagozkion berezko baldintza zaileekin eta/edo berezitasun arkitektonikoen baldintza zaileekin bateragarriak diren heinean.

Bestalde, irizpide horiek baldintzatzaile horiekin bateragarriak ez direla justifikatzen den heinean, baldintzatzaile horietara egokitu beharko dira, edo irizpide horiek ez aplikatzea ekarriko duten erabakiak eta soluzioak hartu beharko dira, edo dagozkien instalazioen ezarpena debekatu beharko da.

3. E mailako multzo katalogatuak.

E mailako multzo katalogatuak aurreko 2. atalean azaldutako irizpideetara egokituko dira, betiere horiek multzoaren arazoietatik babestutako haien zatietan eta/edo gaietan eragina duten neurrian.

D. Implantación de toldos.

a) En la planta baja:

Se autoriza su implantación, exclusivamente, dentro de cada uno de los huecos existentes.

Para ello, los toldos, incluidos sus brazos o soportes, deberán insertarse enteramente en cada hueco, prohibiéndose los que abarquen más de un hueco.

Se autoriza, excepcionalmente, la implantación de toldos de anchura superior a la del correspondiente hueco en establecimientos a los que se autoricen expresamente ocupaciones de espacio público y/o privado con servidumbre de uso público. En todo caso, esos toldos se autorizan con carácter provisional o temporal, entendiéndose limitada su extensión tanto física como temporal por la establecida en la indicada autorización de ocupación del espacio público.

b) En las plantas altas:

Se autoriza su implantación, preferentemente, dentro de cada uno de los huecos existentes.

Alternativamente, previa justificación de la inviabilidad de la solución anterior se autoriza su implantación fuera o en el exterior cada hueco, en el plano del mismo y sin que puedan implantarse toldos unitarios que cubran dos o más huecos.

En todo caso, su implantación deberá ir precedida de la elaboración, tramitación y aprobación de un estudio global y unitario referido, como mínimo, a la totalidad de las plantas altas de una misma fachada, que, por un lado, determine los criterios de implantación de los toldos, incluidas sus características técnicas (materiales, modo de colocación, color...), en el conjunto de la fachada, y, por otro, justifique su compatibilidad y/o integración en el marco del régimen de protección establecido en cada caso.

Su implantación no podrá incidir, en ningún caso, en los elementos permanentes de la fachada.

c) Criterios complementarios:

Se prohíbe la implantación de toldos fijos que no se recojan.

Los toldos podrán incluir rótulos en su superficie, mediante soluciones adheridas (pintados, cosidos, pegados, etc.), y sin que puedan sobresalir del plano de los mismos.

E. Implantación de elementos de iluminación, total o parcial, de edificaciones catalogadas.

Los elementos de iluminación (reflectores, cableado...) de los edificios catalogados deberán responder a soluciones que conlleven su mimetización en la fachada, sin que puedan sobresalir de la misma.

Se exceptúan de la aplicación de ese criterio los elementos de iluminación del espacio público que puedan colocarse en dichas fachadas.

2.2. Los criterios de intervención expuestos en el anterior apartado «2.1» serán de aplicación en las edificaciones catalogadas de los grados B, C y D de tipologías distintas a la regulada en dicho apartado en la medida en que sean compatibles con los condicionantes propios de la correspondiente tipología edificatoria y/o de sus particularidades arquitectónicas.

Por su parte, en la medida en que se justifique que dichos criterios no son compatibles con esos condicionantes se procederá a su adaptación a éstos, o incluso a la adopción de decisiones y soluciones que impliquen la no aplicación de dichos criterios en esas edificaciones, o la prohibición de la implantación de las correspondientes instalaciones.

3. Conjuntos catalogados del grado E.

Los conjuntos catalogados del grado E se adecuarán a los criterios expuestos en el anterior apartado 2 en la medida en que éstos incidan en materias y/o partes de aquellos protegidas por razones de conjunto.



#### 4. F mailako elementu katalogatuak.

F mailako elementu katalogatuetan baimenduta dago horien zuzeneko eta berariazko zerbitzuaren mende dauden instalazioak ezartzea.

Salbuesenez, beste mota bateko instalazioak ezartzea baimentzen da, baldin eta aurrez eta modu osagarrian alderdi hauek justifikatzen badira: interes publikoa; bestelako soluzio mota egokirik ez dagoela, eta/edo horiek neurritz kanpokoak direla; horietarako ezarritako babes erregimena errespetatzea bermatuko duten baldintzetan jartzen direla; eta/edo horien eraginak minimizatuko direla.

*17. artikulua. Elementu katalogatua multzo baten eta/edo esku hartze unitate baten parte izatea.*

##### 1. Elementu katalogatua Multzo baten parte izatea.

A. Multzo baten parte den eta bakarka katalogatu den elementu oro Plan Berezi honetan ezarritako babes araudiaren mende dago. Hortaz, batetik, ordenantza orokor hauetan eta, bestetik, banako elementu horren zein dagokion multzoaren ordenantza berezitan biltzen diren aurreikuspenekin lotuta dago.

##### B. Honako bi multzo mota hauek bereizi dira:

— A mailako multzoak.

Plan Berezi honen A babes mailan barnean hartzen diren multzoei dagozkie, maila horri dagozkion deklarazio, erregulazio eta abarrek baldintzatzaileei erantzuten baitiete.

Horrez gain, beste multzo bat etorkizunean maila horretan txertatzea justifikatzen duen espediente irekitzen denean, automatikoki txertatuko dira multzo horiek multzo modalitate honetan, Ordenantzen aurreko 8. artikuluan ezarritakoaren arabera.

— E mailako multzoak.

E babes mailan barnean hartzen diren multzoei dagokie, Plan Berezi honetan hala identifikatuta eta erregulatuta.

##### 2. Elementu katalogatua esku hartze unitate baten parte izatea.

Dagokion ordenantza berezian ezarritakoaren arabera, Esku Hartze Unitate baten parte den eta bakarka katalogatu den elementu oro honako jardun irizpide hauen mende egongo da:

— Esku Hartze Unitate bakoitzaren baldintzatzaile erregulatuak eta/edo unitatea konfiguratzeko dutenak.

Baldintzatzaile horiek unitatean barnean hartzen diren erakinetako fatxaden kanpoko alderdi hautemangarriekin lotzen dira: materiala, behe eta goi solairuen estalduren eta akaberen kolorea; goi solairuetako arotzeria eta, hala badagokio, tolesgarriak; balkoietako burdineria; atarietako ateak; eta abar.

Kasuak kasu, Unitateari konfigurazio edo itxura globala eta bateratua ematen dioten neurrian eta irismenarekin hartuko dira aintzat, betiere dagokien ordenantza berezian azalduko moduan.

— Baldintzatzaile horiek, hasiera batean, ez dute eskatzen, ez esku-hartze unitateko eraikuntzei dagozkien eraikuntza proiektu unitarioak egitea, ez eskaerarik egitea eta udal lizentziak batera lortzea, ez eta dagozkien obrak batera egitea ere, baina bai eskatzen dute, ordea, esku-hartze unitatea osatzen duten erkidegoen esanbidezko akordioa, udal irizpide teknikoekin bat hartu beharreko irtenbideari buruzkoa, bai eta, beharrezkotzat joz gero, esku-hartze unitateari buruzko azterlan bateratu bat aurkeztea ere.

#### 4. Elementos catalogados del grado F.

En los elementos catalogados del grado F se autoriza la implantación de instalaciones que estén al servicio directo y exclusivo de los mismos.

Excepcionalmente, se autoriza la implantación de otro tipo de instalaciones siempre que, previamente y de manera complementaria se justifique: su interés público; la inexistencia de otro tipo de soluciones adecuadas, y/o la desproporcionalidad de éstos; su colocación en condiciones que garanticen el respeto de régimen de protección establecido para los mismos, y/o la minimización de las afecciones en éstos.

*Artículo 17. Pertenencia de un elemento catalogado a un conjunto o a una unidad de intervención.*

##### 1. Pertenencia de un elemento catalogado a un Conjunto.

A. Todo elemento individualmente catalogado que pertenezca a un Conjunto está sujeto a la normativa de protección establecida en este Plan Especial, asociada a las previsiones contenidas, por un lado, en estas Ordenanzas Generales, y, por otro, en las correspondientes Ordenanzas Particulares tanto de dicho elemento individual como del Conjunto en el que esté integrado.

B. Se diferencian las dos modalidades de conjuntos siguientes:

— Conjuntos del grado A.

Se corresponden con los conjuntos integrados en el grado A de protección de este Plan Especial, por responder a los condicionantes de declaración, regulación, etc. propios de ese grado.

Además, se considerarán automáticamente incorporados a esta modalidad de conjuntos aquellos otros respecto a los cuales se incoen en el futuro expedientes que justifiquen su inclusión en el citado grado, conforme a lo establecido en el anterior artículo 8 de estas Ordenanzas.

— Conjuntos del grado E.

Se corresponden con conjuntos integrados en el grado E de protección, identificados y regulados como tales en este Plan Especial.

##### 2. Pertenencia de un elemento catalogado a una Unidad de Intervención.

Todo elemento individualmente catalogado que, conforme a lo establecido en la correspondiente Ordenanza Particular, forme parte de una Unidad de Intervención estará vinculado a los siguientes criterios de actuación:

— Los condicionantes reguladores y/o que configuran cada Unidad de Intervención.

Esos condicionantes son los asociados a los aspectos exteriores y perceptibles de las fachadas de las edificaciones integradas en la Unidad: material, color de los revestimientos y acabados de las plantas bajas y altas; carpintería y, en su caso, li-brillos de las plantas altas; herrerías de los balcones; puertas de los portales; etc.

Serán considerados, en cada caso, en la medida y con el alcance con el que le otorguen a la Unidad una configuración o imagen global y unitaria, en los términos expuestos en la correspondiente Ordenanza Particular.

— Esos condicionantes sin requerir a priori la elaboración de proyectos de edificación unitarios, ni la solicitud y obtención asimismo unitaria de licencias municipales, ni la ejecución unitaria de las correspondientes obras, etc., referidos a las distintas edificaciones de la unidad de intervención, sí requerirán, sin embargo, el acuerdo explícito de las diferentes comunidades que integran la unidad de intervención en relación con la solución a adoptar conforme a los criterios técnicos municipales, así como, en caso de considerarse necesario, la presentación de un estudio conjunto referido a la Unidad de Intervención.

– Haatik, unitatearen barnean hartzen den eraikin bati udal lizentzia bat emateko espedientearen testuinguruan, Esku Haritze Unitatearen konfigurazioan eragina duten gai guztiei edo batzuei dagokienez erabakiak hartzen badira, har daitezkeen erabaki horiek aplikatzekoak izango dira ondoren gai horien inguruan eta Unitatearen gainerako eraikinetan sustatuko diren espedienteetan.

– Egoki irizten den Xehetasun Azterlana edo proiektu globala landu eta onartuko da, betiere Esku Hartze Unitate baten tratamendu baldintzak doitasunez eta zehaztasunez zehazteko ondorioetarako egokitzat jotzen bada.

#### 18. artikulua. Elementu katalogatuen ingurunea.

1. A mailan barnean hartzen diren elementuan kasuan, eta haien babes erregimena kokatzen diren ingurunera ere zabalzten denean, Administrazio eskudunak berariazko babes erregimenaren testuinguruan zehazten dituen irizpideetara eta hiri plangintzan ezartzen diren irizpideetara egokitu dira ingurune horretan planteatutako jardunak.

2. Plan Berezi honek dagokien ordenantza berezian B eta C babes mailetan barnean hartzen diren elementuen berezko ingurunea mugatzen duen kasuetan, Ordenantza Partikular horretan ezarritakoa izango da ingurune horretako esparruan esku hartzeko erregimena.

#### 19. artikulua. Ordenantza berezien sistematizazioa.

1. Ordenantza orokor hauetan ezartzen den babes erregimen orokorra zein maila bakoitzari dagokiona osatu egiten da plan berezi honen «2.1. Ordenantza bereziak» dokumentuan barnean hartzen diren ordenantza berezietan finkatutakoarekin.

2. A mailako elementuen ordenantza bereziak horietako bakoitzerako berariazko espedientearen ezarritako babes erregimenaren adierazpen hutsa baino ez dira berariazko espediente hori babes bereziko kultur ondasun edo babes ertaineko kultur ondasun gisa izendatzearekin edo xede horretarako espedienteari hasiera ematearekin lotzen da.

Horrekin bat, elementu horien babes erregimen espezifiko da espediente espezifiko horretan ezarritakoa. Espediente horretan eta plan berezian xedatutakoaren artean kontraesana egonez gero, lehenean ezarritakoari jarraituko zaio.

2019ko maiatzaren 9ko Euskal Kultura Ondareari buruzko Legearen (6/2019 Legea) 15. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, ondasun bat monumentu multzo edo monumentu kategoriako kultur ondasun izendatzeko espedienteak hasteko, berehala aplikatuko da, behin-behinean, ondasuna babesteko araubide partikularra, bai eta lege honetan aurreikusitako babes komun eta espezifiko araubidea ere.

Babes bereziko kultur ondasunetan egiten diren obra eskuhartzeek 6/2019 Legearen 38. artikuluan ezarritako eskuhartze irizpide espezifikoak beteko dituzte, bai eta aipatutako legearen 34. artikuluan ezarritako irizpide orokorrak ere. Onargarriak izango dira, orobat, Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketak babestuei buruzko 2002ko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak (249. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*, abenduaren 31koa) 1. eranskinean («Birgaitzeko eskuhartzeak») zehazten dituen zaharberritze zientifikoko eskuhartzeak.

Babes ertaineko kultur ondasunetan egiten diren obra eskuhartzeek 6/2019 Legeak hurrenez hurren 42. eta 43. artikuluetan ezarritako irizpide komunak eta espezifikoak beteko dituzte. Halaber, onargarriak dira Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketak babestuei buruzko 2002ko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak (249. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldiz-*

– No obstante, las decisiones que, en lo referente a todas o a algunas de las materias que inciden en la configuración de la correspondiente Unidad de Intervención, puedan adoptarse en el contexto de un determinado expediente de concesión de licencia municipal referida a una edificación integrada en la misma serán de aplicación en los expedientes que, en relación con dichas materias y con incidencia en las restantes edificaciones de la Unidad, se promuevan con posterioridad.

– Se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle, o proyecto global que se estime adecuado, siempre que se estime conveniente a los efectos de la precisa y efectiva determinación de las condiciones de tratamiento de una Unidad de Intervención.

#### Artículo 18. Entorno de los elementos catalogados.

1. Tratándose de elementos integrados en el grado A y en los que el régimen de protección se extienda al entorno en el que están emplazados los mismos, las actuaciones planteadas en ese entorno se adecuarán a los criterios que, en el contexto del régimen de protección específico del mismo, determine la Administración competente en la materia, así como a los establecidos en el planeamiento urbanístico.

2. En los supuestos en los que, en la correspondiente Ordenanza Particular, este Plan Especial delimite el entorno propio de elementos integrados en los grados B y C de protección, el régimen de intervención en el ámbito incluido en ese entorno será el establecido en dicha Ordenanza.

#### Artículo 19. Sistematización de las Ordenanzas Particulares.

1. El régimen de protección tanto general como el referente a cada grado, establecido en estas Ordenanzas Generales, se complementa con el fijado, en su caso, en las correspondientes Ordenanzas Particulares, incluidas en el documento «2.2. Ordenanzas Particulares» de este Plan Especial.

2. Las Ordenanzas Particulares de los elementos de grado A son una mera expresión del régimen de protección establecido para cada uno de ellos en el correspondiente expediente específico referido a su declaración como Bien Cultural de Protección Especial o como Bien Cultural de Protección Media.

En consonancia con ello, el régimen específico de protección de esos elementos es el establecido en ese otro expediente específico. En el supuesto de contradicción entre lo establecido en dicho expediente y en este Plan Especial se estará a lo indicado en aquél.

De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 9 de mayo de 2019 (Ley 6/2019), la incoación de un bien como Bien Cultural con la Categoría de Conjunto Monumental o Monumento conlleva la aplicación inmediata y provisional del régimen particular de protección del bien, así como del régimen de protección común y específico previsto en esta ley.

Las intervenciones de obra que se realicen en los bienes culturales con Protección Especial cumplirán los criterios específicos de intervención establecidos en el artículo 38 de la Ley 6/2019, así como los criterios generales establecidos en el artículo 34 de la mencionada ley. Son también admisibles las intervenciones de Restauración Científica que se definen en el anexo 1, «Intervenciones de Rehabilitación» del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 249 de 31 de diciembre).

Las intervenciones de obra que se realicen en los bienes culturales con Protección Media cumplirán los criterios comunes y específicos establecidos en los artículos 42 y 43, respectivamente, de la Ley 6/2019. Igualmente, resultan admisibles las intervenciones de Restauración Conservadora que se definen en el anexo 1, «Intervenciones de Rehabilitación» del Decre-

karia, abenduaren 31koa) 1. eranskinean («Birgaitzeko esku-hartzeak») definitzen dituen zaharberitze kontserbatzaileko esku-hartzeak.

3. B eta C babes mailetan barnean hartzen diren elementuei dagozkien ordenantza berezien edukiak ondoren azalduko diren irizpideei erantzuten die:

Elementuaren deskribapenarekin lotutako erreferentziak, bere argazkia, eta haren jatorrizko proiektuaren audiotretza, plano eta datatzeak, hala badagokio, izaera informatiboa dute, eta elementua identifikatzeko eta ezarritako babes erregimena interpretatzeko balio dute. Balio informatiboa dute soilik, eta arlo horretan egon daitezkeen zalantzazko alderdiek ez diote inola ere eragingo bertako gainerako aurreikuspenen baliozko-tasanari eta arauzko izaerari.

«Babes erregimena» atalak izaera arautzailea du, eta haren zehaztapenak nahitaez hartu beharko dira aintzat. Honako alderdi hauek identifikatzearekin lotzen diren zehaztapenak ditu:

\* Plana idatzi zen unean zuten egoeraren arabera babesaren eraginpean ez dauden kanpo elementuak gainerakoa babesaren eraginpean dagoela ulertu beharko da.

\* Elementu iraunkorrak. Ordeztu ezin direnak dira, eta, horrenbestez, jatorrizko kokalekuan egon behar dutenak katalogatutako elementuan gertatutako edozein esku hartzetan. Esku hartze horiek kontuan hartu behar dute mugaketa hori, beren irismena mugatu behar dute eta beharrezko neurrian xedatu behar dituzte kokaleku horretan elementu iraunkorrak mantentzeko.

Salbuespenez desmuntatu eta birjarri ahal izango dira, Plan Berezi honetan espresuki aurreikusten diren suposizioetan zein birgaitzeko esku hartze bat aurrez elementu iraunkorra desmuntatu gabe ezinezkoa den kasuetan, betiere kasu horietan guztietan elementua zuzen birjartzea bermatzen bada.

– Esku hartzeko murrizketa partikularrak. Hainbat motatakoak izan daitezke, eta, besteak beste, honako eragin hauen gisakoak sor ditzakete:

– Elementu katalogatuan zabaltzeak egitea ezinezkoa izatea.

– Elementuaren barne espazio babestuak zaintzearen nahitaezotasuna.

– Eraikinaren parte den Esku Hartze Unitaterako edo multzorako ezarritako erregulazio erregimenera egokitu beharra.

\* Nahitaezko lehengoratzak. Birjarri edo, hala badagokio, ezabatu behar diren eraikinaren elementuak edo atalak identifikatzean oinarrituko dira, betiere Plan Berezi honetan aditza emandako baldintzetan.

4. D babes mailan barnean hartzen diren elementuei dagozkien ordenantza berezien edukiak ondoren azalduko diren irizpideei erantzuten die:

Elementuaren deskribapenarekin lotutako erreferentziak, bere argazkia, eta haren jatorrizko proiektuaren audiotretza, plano eta datatzeak, hala badagokio, izaera informatiboa dute, eta elementua identifikatzeko eta ezarritako babes erregimena interpretatzeko balio dute. Balio informatiboa dute soilik, eta arlo horretan egon daitezkeen zalantzazko alderdiek ez diote inola ere eragingo bertako gainerako aurreikuspenen baliozko-tasanari eta arauzko izaerari.

«Babes erregimena» atalak izaera arautzailea du, eta haren zehaztapenak nahitaez hartu beharko dira aintzat. Honako alderdi hauek identifikatzearekin lotzen diren zehaztapenak ditu:

– Elementu iraunkorrak. Ordeztu ezin direnak dira, eta, horrenbestez, jatorrizko kokalekuan egon behar dutenak katalogatutako elementuan gertatutako edozein esku hartzetan. Esku

to 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 249 de 31 de diciembre).

3. El contenido de las Ordenanzas Particulares referidas a los elementos incluidos en los grados B y C de protección, responde a los criterios que se exponen a continuación:

Las referencias relacionadas con la descripción del elemento, su fotografía, así como la autoría, plano y datación del proyecto original del mismo, en su caso, revisten un carácter informativo y sirven para identificar el elemento y para interpretar el régimen de protección establecido. Tienen un valor meramente informativo, y los equívocos que, en su caso y a ese respecto pudiera haber no afectan en modo alguno a la validez y al carácter normativo de las restantes previsiones de las mismas.

El apartado de «régimen de protección» reviste carácter normativo y sus determinaciones son de obligada observancia. Contiene determinaciones diferenciadas asociadas a la identificación de:

\* Los elementos exteriores que, considerando su situación en el momento de redacción del Plan, no están sujetos a protección, debiendo entenderse que el resto sí lo está.

\* Los elementos permanentes. Se trata de aquellos que no pueden sustituirse y que, por lo tanto, deben permanecer en su ubicación original en cualquier intervención que se produzca sobre el elemento catalogado. Dichas intervenciones deben contemplar esta restricción, limitando su alcance y disponiendo las medidas necesarias para la preservación en el sitio de los elementos permanentes.

Excepcionalmente podrán ser desmontados y repuestos, bien en los supuestos expresamente previstos en este Plan Especial, bien en aquellos en los que una intervención rehabilitadora sea materialmente imposible sin el previo desmontaje del elemento permanente, siempre que, en todos esos casos, se garantice la exacta reposición del elemento.

\* Las restricciones particulares de intervención. Pueden ser de distintos tipos, y, conlleva, entre otros extremos, afectaciones como las siguientes:

– La imposibilidad de llevar a cabo, en su caso, ampliaciones en el elemento catalogado.

– La obligatoriedad de preservación de los espacios interiores protegidos del elemento.

– La necesidad de ajustarse al régimen de regulación establecido para el Conjunto o Unidad de Intervención del que, en su caso, forme parte la edificación.

\* Las restituciones obligadas. Su atención está centrada en la identificación bien de elementos o partes de la edificación que deben reponerse, o, en su caso, eliminarse, etc. en las condiciones expuestas en este Plan Especial.

4. El contenido de las Ordenanzas Particulares referidas a los elementos incluidos en el grado D de protección, responde a los criterios que se exponen a continuación:

Las referencias relacionadas con la descripción del elemento, su fotografía, así como la autoría, plano y datación del proyecto original del mismo, en su caso, revisten un carácter informativo y sirven para identificar el elemento y para interpretar el régimen de protección establecido. Tienen un valor meramente informativo, y los equívocos que, en su caso y a ese respecto pudiera haber no afectan en modo alguno a la validez y al carácter normativo de las restantes previsiones de las mismas.

El apartado de «régimen de protección» reviste carácter normativo y sus determinaciones son de obligada observancia. Contiene determinaciones diferenciadas asociadas a la identificación o protección de:

– Los elementos permanentes. Se trata de aquellos que no pueden sustituirse y que, por lo tanto, deben permanecer en su ubicación original en cualquier intervención que se produzca

hartze horiek kontuan hartu behar dute mugaketa hori, beren irismena mugatu behar dute eta beharrezko neurrian xedatu behar dituzte kokaleku horretan elementu iraunkorrak mantentzeko.

Salbuespenez desmuntatu eta birjarri ahal izango dira, Plan Berezi honetan espresuki aurreikusten diren suposizioetan, birgaitzeko esku hartze bat aurrez elementu iraunkorra desmuntatu gabe ezinezkoa den kasuetan barne, betiere kasu horietan guztietan elementua zuzen birjartzea bermatzen bada.

– Fatxadaren gainerakoa eta haren elementuak, horien babesa konfigurazio orokorarekin eta kokatuta dauden hiri ingurunearen balioarekin lotuta dago, eta ez banako balio arkitektoniko zehatzekin.

Horien babesa, lehenatasunez, jatorrizko konfigurazioari zein babesa merezi duten ondorengo esku hartzeen emaitzari dagokio.

5. E eta, hala badagokio, F babes mailetan barnean hartzen diren elementuei dagozkien ordenantza berezien edukiak horien berariazko irizpideei erantzuten die.

6. Ordenantza berezietan aurreikusten diren «esku hartze unitateen» baldintzatzaile erregulatzailerek Ordenantza Orokor hauen 17. artikuluan horietarako ezarritako edukia eta irismena izango dute.

## 2. SEKZIOA. ERAIKIN KATALOGATUEN BABES ERREGIMENA

*20. artikulua. Elementu katalogatua kokatzen den lursaila.*

Elementu katalogatu bat eusten duen lursaila ez da katalogazioarekin lotuta egongo, lursaila espresuki eta/edo modu bereizezinean ordenantza berezian ezarritako babes erregimena-ekin lotuta dagoen kasuetan izan ezik.

*21. artikulua. Fatxada babestuak.*

1. Ondare Eraikiaren Katalogoan sartzen diren eraikin guztiak fatxada babestuak dituzte, atxiki diren babes maila edozein izanik ere.

2. A babes mailan sartzen diren eraikinak direnean, haien berariazko espedientearen eraginpean dauden fatxadetara zabalduko da babes hori, espediente horretan ezarritako moduan eta irismenarekin.

Fatxada horien babes erregimena espediente horietan ezarritakoa izango da.

3. B, C eta D babes mailan barnean hartzen diren eraikinen kasuan, eta ordenantza berezian espresuki aurkakoa zehazten denean salbu, fatxada babestuak erabilera publikoko edo pribatuko espaziora ematen duten fatxada guztiak dira, mantsardatuak barne, betiere argi patioetara edo titulartasun edo erabilera pribatuko etxadi patioetara ematen dutenak izan ezik eta zortasunen edo erabilera publikoa dakarren bestelako mekanismo juridikoren baten eraginpean ez daudenak izan ezik.

Fatxada horien babes erregimena dagozkien ordenantza berezietan ezarritakoa da, eta Ordenantza Orokor hauetan ezarritako babes erregimena erregulatzeko osatuko da. Gainera:

– Kasuak kasu, oro har, fatxada babestuen babes erregimena zehazteko, esku hartzearen erreferentea da bere garaian sustatu zen jatorrizko proiektua (ondoren egiten zaizkien aldaketaren eraginpean dauden alderdietan aldatuta, hala nola bere garaian dagozkion jarduketara erabatekoak, goiko solairuak eratzeke legeak beteko dituztenak, eta memoria kolektiboan esanahi bat duten horiek), baita, zehazki, ordenantza berezietan ezarritakoaren arabera lehengoratu behar diren elementuak proiektatzeko eta ezar-

sobre el elemento catalogado. Dichas intervenciones deben contemplar esta restricción, limitando su alcance y disponiendo las medidas necesarias para la preservación en el sitio de los elementos permanentes.

Excepcionalmente podrán ser desmontados y repuestos en los supuestos previstos en este Plan Especial, incluidos aquellos en los que una intervención rehabilitadora sea materialmente imposible sin el previo desmontaje del elemento permanente, siempre que, en todos esos casos, se garantice la exacta reposición del elemento.

– El resto de la fachada y de sus elementos, cuya protección ha de entenderse referida a su configuración general y a su valor en el entorno urbano en el que están emplazados, y no a valores arquitectónicos individuales y precisos.

Su protección ha entenderse referida, preferentemente, bien a su configuración original, bien a la resultante de intervenciones posteriores merecedoras de protección.

5. El contenido de las Ordenanzas Particulares referidas a los elementos incluidos en los grados E, y, en su caso, F, de protección, responde a los criterios específicos propios de los mismos.

6. Los condicionantes reguladores de las denominadas «unidades de intervención» previstas en las correspondientes Ordenanzas Particulares tendrán el contenido y alcance establecido para las mismas en el artículo 17 de estas Ordenanzas Generales.

## SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

*Artículo 20. La parcela soporte del elemento catalogado.*

La parcela soporte de un elemento catalogado se entenderá desvinculada de la catalogación, salvo en los supuestos en los que aquella esté expresa y/o indisolublemente asociada al régimen de protección establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.

*Artículo 21. Fachadas protegidas.*

1. Todos los edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Construido, con independencia del grado al que se hayan adscrito, cuentan con fachadas protegidas.

2. Tratándose de edificaciones incluidas en el grado A, dicha protección se entenderá extendida a las fachadas afectadas, en cada caso, por el correspondiente expediente específico referido a las mismas, en los términos y con el alcance establecidos en él.

El régimen de protección de esas fachadas será el establecido en dichos expedientes.

3. Tratándose de edificaciones incluidas en los grados B, C y D de protección, salvo determinación expresa en contrario en la correspondiente Ordenanza Particular, las fachadas protegidas son todas las exteriores, incluidas las amansardadas, con frente a espacio de uso público o privado, con excepción de las que se abren a patios de luces o de manzana de titularidad y uso privados, no afectados por servidumbre u otro mecanismo jurídico que conlleve su uso público.

El régimen de protección de esas fachadas es el establecido en las correspondientes Ordenanzas Particulares, complementado con los criterios reguladores del régimen general de protección establecido en estas Ordenanzas Generales. Además:

– Se considerará, con carácter general, que el proyecto original promovido en su día en cada caso (retocado en los extremos afectados por modificaciones posteriores como actuaciones integrales propias de su época y que guardaran las leyes de composición de las plantas altas, y aquellas que tuvieran un significado en la memoria colectiva) constituye el referente de intervención a los efectos de la determinación del régimen de protección de las fachadas protegidas, y, en particular, de la deter-

tzeko irizpideak zehazteko ere hori guztia Plan Berezi honetan (Ordenantza Orokorretan eta Partikularretan) ezartzen diren aurreikuspenen emaitzazko berregokitzapenen kalterik gabe.

– Behe solairuen babes eta tratamendu erregimena Ordenantza Orokorretan ezarritako irizpideetara egokituko da (21. artikulua eta abar).

– Arotzeriari eta burdineriari dagokionez, instalazioak, markekin, olanak eta abar ezartzei dagokionez, eta Ordenantza horietan espresuki erregulatzen diren beste alderdi batzuei dagokionez, Ordenantza horietan ezarritakoari jarraituko zaio.

4. B, C eta D babes mailan barnean hartzen diren eraikinen kasuan, eraikinaren barrura ibilgailuak sartzeko baoak gaitzean, batetik, eraikin horien fatxada babestuen babes erregimena hartuko da kontuan eta, bestetik, baoak babes horrekin lotzen diren baldintzetan mantenduko dira.

Salbuespenez, komenigarritasuna eta egokitasuna justifikatu ostean, eta bestelako aukera egokirik ez dagoela justifikatu ondoren (ikuspegi teknikitik zein hirigintzaren, programazioaren edo denbora horizontearen barruan gauzatzearen ikuspegitik), honako esku hartzeko soluzio hauek baimenduko dira:

A. Fatxada babestuaren baoen aldaketa, elementu babestuetan ahalik eta eragin txikiena sortuko duen moduan eta irismenarekin, eta, hortaz, planteatutako irtenbideen balizko mimetizatorik handienarekin, betiere aldaketa horren ondoriozko inpaktuak ezabatzearen eta/edo minimizatzearen.

B. Fatxadan baoak irekitzea fabrikako atal mugikorrez osatutako atekin.

C. Aurreko soluzioetatik, kasuan-kasuan ezarritako babes erregimenarekin ahalik eta bateragarrienak diren soluzioak hautuko dira kasu bakoitzerako.

Udalak xehetasun azterlan bat lantzea eta onartzea erabakiko du, betiere arlo horretan esku hartzeko soluzioa zuzen zehazteko xehetasun azterlana formulatzea beharrezkotzat jotzen den kasu guztietan.

5. Fatxaden babesak, era berean, haien elementu iraunkorrak zorrotasunez babestea eta mantentzea ekarriko du, horien materiala edozein izanik ere (harlandua, eta abar). Elementu horien babesak honako termino hauetan planteatuko da:

Oro har, elementu horiek babesteari edo leheneratzeari ekin go zaio, horiek ezkutatuta dauden kasuetan ere bai.

Salbuespenez, elementu horien zaharkitzapen kasuetan, baimendu ahalik da beste irtenbide batzuekin ordeztzea, jatorrizko materialari lotutako irudia mantenduko dela bermatzen badute. Elementu hori harlanduzkoa bada, baimenduko da hura plakazko estaldurekin edo beste irtenbide egoki batzuekin ordeztzea, baldin eta aipatutako helburua lortzen dela bermatzen bada.

Edonola ere, D babes mailan barnean hartzen diren eraikinen ordenantza berezietan jasotzen diren aurreikuspenak, elementu iraunkorren identifikazioari buruzkoak, berregokitu ahal izango dira eraikuntza jardunen esparruan, betiere aurreikuspen horiek hobegarriak, nahasgarriak eta/edo okerrak direla justifikatzen den heinean eta irismenarekin.

6. Zati babestuak mantendu egin behar dira, eta zaharberitu eta berreskuratu egin behar dira beharrezkoa denean. Ez da baimenduko iraunkortzat jotako zatiak ordeztetik, dagozkion

minuzioen de los criterios de proyección e implantación de los elementos que, conforme a lo establecido en las Ordenanzas Particulares, deban ser restituidos; todo ello sin perjuicio de los reajustes resultantes de las previsiones establecidas en este Plan Especial (en su Ordenanzas Generales y Particulares).

– El régimen de protección y tratamiento de las plantas bajas se ajustará a los criterios establecidos en estas Ordenanzas Generales y en las correspondientes Ordenanzas Particulares.

– En lo referente a las carpinterías y herrerías, a la implantación de instalaciones, marquesinas, toldos, etc. y a otras materias expresamente reguladas en las mismas, se estará a lo establecido en estas Ordenanzas.

4. Tratándose de edificaciones integradas en los grados B, C y D de protección, los huecos de acceso rodado de vehículos al interior de la edificación deberán habilitarse en condiciones que conlleven, por un lado, su adecuación al régimen de protección de la o las fachadas protegidas de la misma, y, por otro, el mantenimiento de sus huecos en las condiciones asociadas a dicha protección.

Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, así como de la inexistencia de otro tipo de alternativas adecuadas (consideradas tanto desde perspectivas técnicas, como desde otras de carácter urbanístico, de programación o ejecución en el correspondiente horizonte temporal, etc.), se autorizarán las siguientes soluciones de intervención:

A. La modificación de los huecos de la fachada protegida en los términos y con el alcance que suponga la menor afectación posible en los elementos protegidos, con la consiguiente y máxima mimetización posible de la solución o soluciones planteadas, con el fin de eliminar y/o minimizar los impactos derivados de dicha modificación.

B. La apertura de huecos en fachada con puertas conformadas por paños de fábrica móviles.

C. De las soluciones anteriores, se optará en cada supuesto por aquella o aquellas que sean lo más compatibles posibles con el régimen de protección establecido en cada caso.

El Ayuntamiento acordará la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle en todos aquellos supuestos en los que su formulación se estime necesaria a los efectos de la correcta determinación de la correspondiente solución de intervención en dicha materia.

5. La protección de las fachadas conlleva, asimismo, la protección estricta y el mantenimiento de los elementos permanentes de las mismas, cualquiera que sea su material (sillería, etc.). La preservación de estos elementos se entenderá planteada en los siguientes términos:

Con carácter general, se procederá a la preservación o recuperación de esos elementos, incluso en los supuestos en los que los mismos estén actualmente ocultos.

Con carácter excepcional, en los supuestos de obsolescencia de esos elementos, previa justificación de la inviabilidad de su recuperación, se podrá autorizar su sustitución por otras soluciones que garanticen el mantenimiento de la imagen asociada al material original. En el supuesto de que este sea de sillería, se autorizará su sustitución por aplacados u otras soluciones adecuadas, siempre que se garantice la consecución del indicado objetivo.

En todo caso, las previsiones contenidas en las Ordenanzas Particulares de las edificaciones incluidas en el grado D de protección, referentes a la identificación de esos elementos permanentes podrán ser reajustadas en el marco de las correspondientes actuaciones de edificación, en la medida y con el alcance con el que se justifique que dichas previsiones son mejores, equívocas y/o incorrectas.

6. Las partes protegidas deben mantenerse, restaurándose y recuperándose cuando ello sea necesario. No se autorizará la sustitución de las partes declaradas permanentes, identificadas

ordenantza berezietan horrelakotzat identifikaturik, salbu eta plan berezi honetan aurreikusitako salbuespenezko kasuetan (zaharkitzapena, berreskuratzearen bideraezintasuna eta abar). Gainerako zati babestuak ordeztzea soilik baimenduko da honako bi inguruabar hauek batera gertatutakoan:

– Konpontzea eta mantentzea bideragarria ez izatea, edo baimen daitezkeen esku hartzeen esparruan aplikatzekoa den araudi sektoriala betetzeko beharrezko bermeak ez eskaintzea.

– Esku hartu aurretik erreproduzitutakoaren nortasuna bermatzea eta, izatez, haren bitartez gauzatzea, betiere ordeztuta jatorrizkoarekiko ikuskerari dagokionez (ohiko erabileratik).

7. Oro har, debekatuta dago fatxadan baoak aldatzea, ordenantza orokor hauetan eta dagozkien ordenantza berezietan aurreikusten diren kasuetan eta helburuekin izan ezik.

8. Salbuespenez, D babes mailako eraikinetan eta, hala badagokio, aurrez xehetasun azterlana formulatu ondoren, honako jardun hauek baimendu ahal izango dira:

\* Bai lursailaren emaitzako eraikigarritasuna gauzatzeko, bai eraikuntzaren irisgarritasun arazoei erantzuteko, eraikuntzaz kanpoko bolumenak gaitzea, baita eraikinaren fatxadan bertan. Edonola ere, irisgarritasun arazo horiei eraikinaren barruan eta/edo barrutik erantzuteko bideraezintasuna justifikatu beharko da (bideraezintasun teknikoa, ekonomikoa, denborazkoa edo bestelakoa), bolumen hori indarrean dagoen hiri plangintzaren arabera gaitu beharko da, eta kanpoko itxura babestua zaintzen dela justifikatu beharko da.

Proposamena plan berezi honetan ezarritako babes irizpideetara egokitzen dela justifikatu beharko du xehetasun azterlanak.

\* Fatxada babestuak eraistea eta ordeztzea, honako kasu hauetan:

– Kalitate txikiko harlangaitzez eta emokadurako akaberez eraikitako fatxadak direnean, eta, hala egonkortasun arazo adierazgarriak izan ditzaketenean, eraikinaren gainerakoa ordeztzeko lanak egiteko garaian.

– Eraikin katalogatua kokatuta dagoen lursailen baimentzen den eraikigarritasuna aurrez dagoena baino handiagoa denean, eta, lursailaren eta eraikinaren baldintzatzaileei erreparatuta, eraikigarritasun hori gauzatzeko eraikina osorik edo zati batean eraitsi behar denean.

\* Fatxada babestuak eraistea eta ordeztzea, honako kasu hauetan:

– Egonkortasun arazo nabarmenak izan ditzaketen estalkiak.

– Katalogatutako eraikina kokatuta dagoen partzelaren baimendutako eraikigarritasuna handiagoa bada aurrekoa baino, eta eraikigarritasun hori egikaritzeko beharrezkoa bada estalkiaren zati bat, eta ez osoa, eraistea eta berreraikitzea.

Kasu horietan, Xehetasun Azterlanak mota horretako jardunen komenigarritasuna eta beharra justifikatu beharko du, baita, besteak beste, Plan Berezi honetan ezarritako babes irizpideetako egokitzapena ere, eta ordeztzeko eraikuntza berriaren baldintza erregulatzaileak zehaztu beharko ditu.

Horrez gain, eraisteko proiektuan fatxada iraunkorraren elementuen altxatze zorrotza eta zehatza izan beharko du, eta zehatz-mehatz definitu beharko ditu bertako elementu iraunkorrak, gero berreraibiltzeko. Horrez gain, eraikuntza proiektuak beharrezko zehaztapenak izango ditu kontserbatutako elementuak birjartzeko, eta behar bezala berreraikitzeko ordeztzea erabaki den horiek. Edozein kasutan, ukitutako eraikinaren elementu iraunkorrak birjarri beharko dira.

como tales en las correspondientes Ordenanzas Particulares, salvo en los excepcionales supuestos previstos en este Plan Especial (obsolescencia, inviabilidad de su recuperación, etc.). La sustitución del resto de las partes protegidas solo resultará autorizable cuando concurren simultáneamente estas dos circunstancias:

– Que su reparación y mantenimiento no resulten viables, o no ofrezcan las necesarias garantías en cuanto al cumplimiento de la normativa sectorial aplicable en el marco de las intervenciones autorizables.

– Que se pueda garantizar previamente a la intervención, y que de hecho se materialice a través de la misma, la identidad de lo reproducido en cuanto a su percepción (desde el uso ordinario) con el original sustituido.

7. Con carácter general, se prohíbe la modificación de los huecos de fachada, salvo en los supuestos y con los objetivos previstos en estas Ordenanzas y en las correspondientes Ordenanzas Particulares.

8. Excepcionalmente, en las edificaciones del grado D de protección, y previa formulación, en todo caso, de un Estudio de Detalle, se podrán autorizar actuaciones de:

\* Habilitación de volúmenes exteriores a la edificación, incluso en la correspondiente fachada de la misma, bien para materializar la edificabilidad remanente en la parcela, bien para dar respuesta a problemas de accesibilidad a la edificación, siempre que, por un lado, se justifique la inviabilidad (técnica, económica, temporal o de cualquier otra naturaleza) de dar respuesta a los mismos en y/o desde el interior de la edificación, por otro, su habilitación sea acorde con el planeamiento urbanístico vigente, y, justificándose la preservación de la imagen exterior protegida.

El Estudio de Detalle deberá justificar en esos casos la adecuación de la propuesta a los criterios de protección establecidos en este Plan Especial.

\* Derribo y reconstrucción de fachadas protegidas en los siguientes supuestos:

– Fachadas construidas con mamposterías de baja calidad y terminaciones de revoco que puedan presentar problemas significativos de estabilidad durante la ejecución de obras de sustitución del resto de la edificación.

– Cuando la edificabilidad autorizada en la parcela en la que esté emplazada la edificación catalogada sea superior a la preexistente, y, en atención a los condicionantes de dichas parcela y edificación, la ejecución de aquella edificabilidad requiera el derribo parcial de la edificación.

\* Derribo parcial y reconstrucción de cubiertas protegidas en los siguientes supuestos:

– Cubiertas que puedan presentar problemas significativos de estabilidad.

– Cuando la edificabilidad autorizada en la parcela en la que esté emplazada la edificación catalogada sea superior a la preexistente, y la ejecución de aquella edificabilidad requiera el derribo parcial, y no total, de la cubierta y su reconstrucción.

En esos casos, el Estudio de Detalle deberá justificar, entre otros extremos, la conveniencia y necesidad de ese tipo de actuaciones, y su adecuación a los criterios de protección establecidos en este Plan Especial, así como determinar las condiciones reguladoras de la nueva edificación sustitutoria.

Además, el proyecto de derribo deberá incorporar un levantamiento exhaustivo y detallado de los diferentes elementos de la fachada permanente y una definición precisa de los elementos permanentes de las mismas, para su posterior reutilización. A su vez, el proyecto de edificación contendrá las especificaciones oportunas para la reposición de los elementos que se hayan conservado, y la adecuada reconstrucción de los que se haya decidido sustituir; deberán reponerse en todo caso los elementos permanentes de la edificación afectada.

9. Lur azpian elementu katalogatuak aldatzeak edo handitzeak ez du izango muga gehiagorik, batetik, aplikagarria den hirigintza araudian ezarritakoak eta, bestetik, sestra gaineko eraikinaren babes erregimenetik eratorritakoak, bereziki egonkortasunarekin eta zati iraunkorren mantentzearekin lotutakoak, baina. Edonola ere, baimenduta egongo dira lur azpian hartu daitezkeen erabilerak ezartzeko zati babestuetan egindako esku hartzeak (ibilgailuentzako sarbideak, adibidez), plan honetan xedatutako baldintzetan eta bertako irismenarekin.

Bestalde, sestraperan dauden eraikinak osotasunean edo partzialki babesten diren kasuetan, eta horiek aldatu eta zabalduko badira, eraikin horretarako ezarritako babes erregimenarekiko egokitzapena eta bateragarritasuna justifikatu beharko da aurretik.

10. Birgaitze energetikorako esku-hartzeak fatxada babestuetan.

B/C/D mailako eraikuntzetako fatxada babestuen birgaitze energetikorako esku-hartzeetan, eman ahal izango da baimena kanpoko isolamendu termikoko sistemak (SATE-ETICS) erabiltzeko, baldin eta arau partikularrak babes erregimen espezifikoan bestelakorik adierazten ez badu, baldintza eta zehaztapen hauen arabera:

\* Ezingo da kanpoko isolamendurik jarri bistako harriz edo jatorrizko zeramikaz babesturiko fatxadetan, eta saihestu egingo dira harriz imitatzen dutelako edo dekorazio entokatu edo moldekatua dutelako ordenantza partikularrean elementu iraunkor gisa deskribatzen direnak; azken kasu horietan, Udalaren balorazio teknikoak beharko da.

\* Fatxada hormigoiz, entokatuz eta jatorrizkoak edo balioetsuak ez diren estaldura zeramikoek amaituta daukaten eraikin babestuetan, kanpoko isolamendu termikoko sistemak jartzeko baimena lortu nahi izanez gero, besteak beste, bermatu beharko da itzulgarria izango dela fatxadako jatorrizko materialaren gainean egindako esku-hartzea eta mantendu egingo direla jatorrizko elementu apaingarriak. Horrez gain, ahalik eta modu egokienean mantendu beharko da fatxada multzoko jatorrizko elementuaren proportzio sistema.

\* Fatxada babestu batean birgaitze energetikorako esku-hartze proiekturik egin nahi izanez gero, horri buruzko kontsulta egin beharko da, eta udal zerbitzu teknikoek aldeko txostena eman beharko dute. Izapidetzeko kontsulta horrekin batera aurkeztu beharko dira ondare balorazioa eta efizientzia energetikoan lortuko den hobekuntzari buruzko azterketa teknikoak ere; azterketa horrek, gutxienez, datu hauek jaso beharko ditu:

– Fatxadaren balorazio historikoa, arkitektonikoa eta eraikuntzakoa, bai eta fatxadako elementuen deskribapen analitiko zehatza ere.

– Xehetasuneko dokumentazio fotografiko eta grafikoa –elementu apaingarriak, erliebeak...-, eta, bere konplexutasun geometrikoak hala eskatzen duenean, baita fatxadaren hiru dimentsioko jasodura ere.

– Proposatutako eraikuntza eta xehetasun soluzioak –metsulak, moldurak, erlaitzak, inpostak...-. Xeheki adierazi beharko da nola konponduko den elementuen arteko elkarrekin eta aldameneko eraikuntzekikoa, bai eta gauzatze faseen artekoak ere, baldin eta esku-hartze unitateei badagokionez.

\* Esku-hartze unitate bateko fatxadetan, unitatea osatzen duten fatxada guztiei buruzkoa izango da aurretiazko kontsulta. Horrekin batera, nahitaez aurkeztu beharko da esku-hartze unitate hori osatzen duten erkidegoen akordioa. Hala, udal irizpideen arabera onartutako konponbidea multzo osorako hartu beharreko proposamena izango da, bai exekuzio bateratuari dagokionez, bai geroagoko edo fasekako gauzatzeari dagokionez.

9. La modificación o ampliación, en subsuelo, de los elementos catalogados no tendrá más limitaciones que, por un lado, las establecidas en la normativa urbanística de aplicación, y, por otro, las derivadas del régimen de protección de la edificación sobre rasante, especialmente las relacionadas con la estabilidad y el mantenimiento de las partes permanentes. En todo caso, se entenderán autorizadas las intervenciones en las partes protegidas para la implantación de usos susceptibles de ser acogidos en subsuelo (accesos rodados, etc.), en los términos y con el alcance establecidos en este Plan.

Por su parte, en los supuestos en los que se protegen expresamente, bien en su totalidad, bien parcialmente, edificaciones emplazadas bajo rasante, su modificación o ampliación estará sujeta a la previa justificación de su adecuación y compatibilidad con el régimen de protección establecido para dicha edificación.

10. Intervenciones de rehabilitación energética en fachadas protegidas.

En las intervenciones de rehabilitación energética de fachadas protegidas en edificaciones incluidas en los grados B/C/D podrá autorizarse la utilización de sistemas de aislamiento térmico exterior (SATE-ETICS), siempre y cuando la norma particular no especifique lo contrario en el régimen de protección específico y, conforme a los siguientes requisitos y determinaciones:

\* No podrán disponerse aislamientos exteriores en fachadas protegidas de piedra vista o cerámica originales, y se evitará en las descritas en la ordenanza particular como elementos permanentes por su imitación en piedra o por sus decoraciones revocadas o moldeadas, sujetas en estos últimos supuestos a la correspondiente valoración técnica municipal.

\* En los edificios protegidos que presenten un acabado de fachada en hormigón, revoco y/o revestimientos cerámicos no originales ni valiosos, la autorización para la disposición de sistemas de aislamiento térmico exterior se supeditará, entre otros aspectos, a que se garantice la reversibilidad de la intervención sobre el material original de fachada y a la permanencia de los elementos decorativos originales, debiendo además mantenerse en la forma más ajustada el sistema de proporciones del elemento original dentro del conjunto de fachada.

\* Todo proyecto de intervención de rehabilitación energética sobre fachada protegida habrá de ir precedido de una consulta previa informada favorablemente por los servicios técnicos municipales; la citada consulta a trámite deberá acompañarse de la correspondiente valoración patrimonial y análisis técnico relativo a la mejora de la eficiencia energética a conseguir, comprendiendo al menos:

– Valoración histórica, arquitectónica y constructiva de la fachada, con descripción analítica exhaustiva de sus diversos elementos integrantes.

– Documentación fotográfica y gráfica de detalle –elementos ornamentales, relieves...- incluyendo, cuando así lo precise su complejidad geométrica, un levantamiento tridimensional de la fachada.

– Soluciones constructivas y de detalle propuestas –ménsulas, molduras, cornisas, impostas...-, con especificación de la resolución de encuentros entre los diversos elementos y en relación a las edificaciones colindantes, así como entre las diferentes fases de ejecución en el supuesto de pertenencia a Unidades de Intervención.

\* En las fachadas que pertenezcan a una Unidad de Intervención la consulta previa se referirá a la totalidad de las fachadas que la componen, e irá necesariamente acompañada del acuerdo de las diferentes comunidades que integran la citada Unidad de Intervención, y ello a los efectos de que la solución aprobada conforme a los criterios municipales resulte la propuesta a adoptar para todo el Conjunto, tanto en ejecución unitaria como en la posible ejecución diferida o por fases.

## 22. artikulua. Behe solairuak gaitzea. Baldintza materialak.

### 1. A mailako eraikin katalogatuak.

A babes mailan barnean katalogatutako eraikuntzak dagozkie berariazko espedienteetan ezarritako esku hartzeko irizpideetara egokituko dira, baita haren garapenean eta arlo horretako Administrazio eskudunak ezartzen dituen irizpideetara ere. Subsidiarioki, bertan aplikagarriak izango dira hurrengo 2. atalean azaldutako irizpideak.

### 2. B eta C mailako eraikin katalogatuak.

2.1. «a.2 Zabalgunekeo bizitegi» tipologiako B, C eta D mailatan katalogatutako eraikinen tratamendua honako esku hartzeko irizpide hauek dira:

A. Fatxada babestu osoan, behe solairuari dagokion tartea fatxada babestuaren parte da, eta, hala, plan berezi honetan Ordenantza Orokorretan zein ordenantza berezietan ezarritako mugak osorik bete beharko ditu, bai Plan hau formulatzeko garaian duen egoera kontserbatzeko dagozkionak, bai aurretiazko edo jatorrizko egoera birjartzeko dagozkionak, bai adierazten diren elementu degradatzaileak edo gainjarriak ezabatzei dagozkionak.

B. Oro har eta plan berezi honetan ezarritako salbuespenen kalterik gabe, debekatuta dago ordenantza berezian gaur egungo egoeran babesten diren fatxadetako behe solairuen akabera edo baoen konfigurazioa aldatzea, baldin eta ez bada motaren bateko birjartzeen beharra espresuki aditzera ematen.

C. Ordenantza berezietan birjartzeko jardunei ekin behar zaiela espresuki planteatzen den kasuetan (baoak berriro konfiguratzeko; akaberak edo estaldurak berriro definitzea edo aldatzea), honako baldintza material hauen arabera jardun beharko da:

– Behe solairuko fatxadaren tratamendua fatxadaren edo fatxaden fatxada hainbat planotan babestua duen eraikina bada osotasuna hartu beharko du aintzat, atariko baoari edo eraikineko goi solairuetara sartzeko baoari dagokion tartean ere bai.

– Baoen konfigurazio berriak, beharrezkoa bada, dagokion eraikinaren proiektuko edo jatorrizko konfigurazioari erantzun behar dio, edo ondorengo berritze lan baten emaitzazkoari, hori egokia bada.

Behar bezala justifikatutako inguruabarren bat dela medio, konfigurazio horiek erreproduzitu ezin badira, edo ezin badira ezagutu, garai eta estilo bereko beste fatxada babestu batzuen jatorrizko ereduak erreproduzitu beharko dira. Eredua hautatzean, esku hartutako eraikuntzaren eta eredu gisa hartutakoaren estilo eta data gertutasunagatik zehatz-mehatz justifikatu beharko da, eta kontuan hartu beharko da ereduaren aplikagarritasuna fatxada zehatz horretan (dimentsioak, geometria, bao kopurua, atariaren posizioa eta abar). Hautaketa hori Udalarri jakinarazi beharko zaio, eta haren onspena jaso beharko da. Hautatutako eta onartutako ereduaren erreproduktzioa fidel-fidela izan beharko da, bai forman bai materialetan, eta aldaketak soilik onartuko dira eredu birjarritako behe solairuaren fatxada duen eraikinaren dimensio eta geometria zehatzari egokitzeko badira.

– Behe solairuko fabrikako horma atalen jatorrizko akabera mantentzea ezinezkoa denean zati batean desagertu delako edo modu itzulezinean hondatuta dagoelako, beste akabera eta estaldura batzuk, besteak beste, gauzatzea baimendu ahal izango da, betiere kasuak kasu eraginpean dagoen eraikinaren pareko eraikin katalogatuetako jatorrizko gaikuntza modelook aintzat hartu eta erreproduzitzen badira.

Erreferentziako modelo dagokion proiektuaren esparruan zehaztu beharko da, eta modelo hori eraginpean dagoen eraikineraren egokitzearen arrazoi justifikatzaileak jasoko ditu proiektuak.

## Artículo 22. Habilitación de plantas bajas. Condiciones materiales.

### 1. Edificaciones catalogadas del grado A.

Las edificaciones catalogadas integradas en el grado A se adecuarán a los criterios establecidos en los expedientes específicos referidos a las mismas, así como a los que en su desarrollo determine la Administración competente en la materia. Subsidiariamente, serán de aplicación en ellos los criterios expuestos en el siguiente apartado 2.

### 2. Edificaciones catalogadas de los grados B y C.

2.1. El tratamiento de las edificaciones catalogadas de los grados B y C de tipología «a.2 Residencial de ensanche» se adecuará a los siguientes criterios de intervención:

A. El tramo correspondiente a la planta baja en toda fachada protegida, forma parte de la misma y, como tal, debe atenderse enteramente a las restricciones establecidas en este Plan Especial, tanto en las Ordenanzas Generales como en las Particulares, ya consistan éstas en la conservación de su estado en el momento de formulación de este Plan, ya en la reposición de su estado original o previo, o en la eliminación de los elementos degradantes o superpuestos que se señalen.

B. Se prohíbe, con carácter general y sin perjuicio de las salvedades establecidas en este mismo Plan Especial, la modificación de la configuración de los huecos o del acabado de las plantas bajas de fachadas que, en la correspondiente Ordenanza Particular, se protegen en su estado actual, sin señalarse expresamente la necesidad de reposiciones de algún tipo.

C. En los casos en los que en las correspondientes Ordenanzas Particulares se plantea expresamente la necesidad de acometer actuaciones de reposición (reconfiguración de los huecos; redefinición o modificación de los acabados o revestimientos), se actuará de conformidad con las siguientes condiciones de carácter material:

– El tratamiento de la fachada de planta baja debe contemplar la totalidad de la misma, o de las mismas si se trata de un edificio con fachada protegida en diversos planos, incluido el tramo correspondiente al hueco del portal o de acceso a las plantas altas del edificio.

– La reconfiguración de los huecos, en caso necesario, debe responder, en primer lugar, a la configuración original o de proyecto del edificio en cuestión o a la de una reforma posterior, siempre que ésta sea adecuada.

Cuando, por cualquier circunstancia debidamente justificada, dichas configuraciones sean ya irreproducibles, o no puedan conocerse, se podrán reproducir los modelos originales de otras fachadas protegidas de la misma época y estilo. La selección del modelo debe justificarse precisamente por la proximidad estilística y de fecha de construcción, entre el edificio en el que se interviene y el que sirve de modelo, y teniendo en cuenta la aplicabilidad del modelo a la fachada en concreto (dimensiones, geometría, número de huecos, posición del portal, etc.). Esta elección debe ser sometida al Ayuntamiento y obtener su aprobación. La reproducción del modelo elegido y aprobado debe ser enteramente fiel, tanto en forma como en materiales, aceptándose únicamente las variaciones derivadas de la adaptación del modelo a las concretas dimensiones y geometría del edificio cuya fachada de planta baja se repone.

– Cuando no sea posible el mantenimiento del acabado original de los paños de fábrica de la planta baja, por haber desaparecido parcialmente, o por encontrarse deteriorados de forma irreversible, se podrá autorizar la ejecución de nuevos acabados, revestimientos, etc., siempre que se atengan y reproduzcan alguno de los modelos de habilitaciones originales de edificios catalogados preexistentes asimilables al afectado en cada caso.

El modelo de referencia será determinado en cada caso en el marco del correspondiente proyecto, que incluirá las razones justificativas de la asimilación de ese modelo al supuesto afectado.



D. Behe solairuko baoetan mentsulak ezartzea baimentzen da, fatxadaren planoan eta fatxadatik irten gabe. Debekata da goi fatxadan bertan jartzea, fatxadatik irtenda.

E. Behe solairuko baoetan, ordenantza orokor hauetan (15.3. artikuluan, 20.3. artikuluan, eta beste artikulua batzuetan) erregulatzen diren esku hartzeak, aldaketak eta abar egin daitezke, arrazoi egokiengatik eta kasuak kasu ezartzen diren moduan eta irismenarekin.

2.2. Aurreko 2.1. atalean azaldutako esku hartzeko irizpideak, berriz, atal horretan erregulatutako tipologiak bestelako B eta C mailako eraikin katalogatuetan izango dira aplikatzekoak, betiere eraikuntza tipologiari dagozkion berezko baldintzatzaileekin eta/edo berezitasun arkitektonikoen baldintzatzaileekin bateragarriak diren heinean.

Irizpide horiek baldintzatzaile haiekin bateragarriak ez direla justifikatzen den heinean egokitu dira horiek, edo finkatuko dira aurrekoek bestelako irizpideak, betiere kasuan-kasuan ezarritako babes erregimenarekin bat badatoz.

### 3. D mailako eraikin katalogatuak.

3.1. «a.2 Zabalguneko bizitegia» tipologiako D mailan katalogatutako eraikinen tratamendua honako esku hartzeko irizpide hauetara egokitu da:

A. Babes maila honetan sartzen den eraikinetako bakoitzaren behe solairu osoaren tratamendua, bestalde, esku hartzeko jarraibide global eta bateratu jakin batzuetara egokitu da, baoen konfigurazioari eta fatxadaren tratamenduko materialari dagokionez.

B. Behe solairuko fatxadako baoen konfigurazioa honako irizpide hauetara egokitu da:

#### a) Irizpide orokorrak:

– Goi solairuetako baoekin bat etorrita diseinatuko dira, goi solairuetako baoen eta behe solairuetako arteko antolamendu erregularrarekin, hau da, ardatz bertikal komun araberako antolatuta. Hainbat baoen ardatz bertikala da gainjarrita dauden hainbat baoen serie beraren erditik pasatzen den irudimenezko linea.

Konfigurazioa egingo da fatxada osoaren konposizio eta irakurketa global unitarioa lortzeko moduan, bao horiei dagokionez. Horretarako, baimentzen dira behe solairuko ostikoen jarraikortasuna dakarten arkitektura irtenbideak eta ostiko guztien jarraikortasuna ez dakarten eta bao bikoitzak sortzen dituzten beste mota batzuetakoak, baldin eta, azken kasu horretan, konposizio eta irakurketa horiek mantentzen badira.

– Gaur egungo konfigurazioa finkatu egingo da, aurreko irizpideetara egokitzen bada.

Hala izan ezean, behe solairua irizpide horietara egokitu behar da, hurrengo D atalean aditzera ematen diren aurreikuspen araberako.

#### b) Irizpide osagarriak.

Behe solairuko fatxadako baoen konfigurazioak aurreko atalean azaldutako irizpide orokorrez bestelako irizpideei erantzun ahal izango die, baldin eta horiek kasuak kasu ezarritako babes erregimenarekin bat badatoz horien jatorria babes erregimenaren erreferente izango den proiektu arkitektonikoan izateagatik edo erregimen horrekin bat datozen esku hartze egokietan izateagatik.

C. Fatxadaren tratamendu edo estaldurako materiala zehazteko garaian, honako irizpide hauei jarraituko zaie:

a) Fatxadaren tratamendu edo estaldurako materiala hurrengo D atalean aipatzen den proiektua lantzearen eta onartzearen testuinguruak finkatutakoa izango da.

D. Se autoriza la implantación de repisas en los huecos de las plantas bajas, dentro del plano de la fachada y sin que sobresalgan de la misma. Se prohíbe su implantación en la propia fachada, sobresaliendo de la misma.

E. Los huecos de las plantas bajas podrán ser objeto de las intervenciones, modificaciones, etc. reguladas en estas Ordenanzas Generales (artículos «15.3», «20.3», etc.), por las razones, y en los términos y con el alcance establecidos en cada caso.

2.2. Los criterios de intervención expuestos en el anterior apartado «2.1» serán de aplicación en las edificaciones catalogadas de los grados B y C de tipologías diversas a la regulada en dicho apartado en la medida en que sean compatibles con los condicionantes propios de la correspondiente tipología edificatoria y/o de sus singularidades arquitectónicas».

En la medida en que se justifique que dichos criterios no son compatibles con esos condicionantes se procederá a su adaptación a éstos, o incluso a la adopción de criterios distintos de los anteriores, siempre que sean acordes con el régimen de protección planteado en cada caso.

### 3. Edificaciones catalogadas del grado D.

3.1. El tratamiento de las edificaciones catalogadas del grado D de tipología «a.2 Residencial de ensanche» se adecuará a los siguientes criterios de intervención:

A. El tratamiento del conjunto de la planta baja de cada una de las edificaciones integradas en este grado de protección se adecuará a unas pautas globales y unitarias de intervención en lo referente a la configuración de los huecos y al material de tratamiento de la fachada.

B. La configuración de los huecos de la fachada de la planta baja se adecuará a los siguientes criterios:

#### a) Criterios generales.

– Se diseñarán en consonancia con los huecos de las plantas altas, con una ordenación regular de aquellos y éstos, dispuestos conforme a ejes verticales comunes; se entiende por eje vertical de un conjunto de huecos la línea imaginaria que pasa por el centro de una misma serie de huecos superpuestos.

Su configuración se realizará en condiciones que den lugar a una composición y a una lectura global unitaria del conjunto de la fachada, en lo referente a los citados huecos. Se autorizan, con ese fin, tanto soluciones arquitectónicas que conlleven la continuidad de los machones en la planta baja, como otras de otro tipo que no supongan la continuidad de todos los machones dando lugar a huecos dobles, siempre que, en este último caso, se mantengan dicha composición y lectura.

– La configuración actual se entenderá consolidada, siempre que se adecue a los criterios anteriores.

En caso contrario, se procederá a la adecuación de la planta baja a esos criterios, de acuerdo con las previsiones expuestas en el siguiente apartado D.

#### b) Criterios complementarios.

La configuración de los huecos de la fachada de la planta baja podrá responder a criterios distintos de los generales expuestos en el anterior apartado «a» en los supuestos en los que los mismos sean acordes con el régimen de protección establecido en cada caso, por tener su origen en el proyecto arquitectónico que constituya el referente del correspondiente régimen de protección, o en intervenciones posteriores que se estimen adecuadas y acordes con dicho régimen.

C. En lo referente a la determinación del material de tratamiento o revestimiento de la fachada se actuará de conformidad con los siguientes criterios:

a) El material de tratamiento o revestimiento de la fachada será el que se determine en el contexto de la elaboración y aprobación del proyecto al que se alude en el siguiente apartado D.

b) Ordenantza berezietan identifikatzen diren elementu iraunkorrak erreserbatu egingo dira beti, eta elementu horiek ezin izango dira xaflatuekin estali edo ordeztu (ordenantza orokor hauetan baimentzen diren salbuespenezko kasuetan izan ezik).

c) Behe solairu berean bi material edo gehiago erabiltzea baimenduko da, betiere horrela eraikinaren fatxadaren osoaren konposizio eta irakurketa bateratua auzitan jartzen ez bada.

D. Behe solairuko baoetan mentsulak ezartzea baimentzen da, fatxadaren planoan eta fatxadatik irten gabe. Debekata dago fatxadan bertan jartzea, fatxadatik irtenda.

3.2. Aurreko 3.1. atalean azaldutako esku hartzeko irizpideak, berriz, atal horretan erregulatutako tipologiaz bestelako D mailako eraikin katalogatueta izango dira aplikatzekoak, betiere eraikuntza tipologiari dagozkion berezko baldintzatzaileekin eta/edo berezitasun arkitektonikoen baldintzatzaileekin batera-garriak diren heinean.

Irizpide horiek baldintzatzaile horiekin bateragarriak ez direla justifikatzen den heinean, baldintzatzaile horietara egokitu beharko dira, edo irizpide horiek ez aplikatzea ekarriko duten erabakiak eta irtenbideak hartu beharko dira.

#### 4. Irizpide formalak eta prozedurazkoak.

Behe solairu horietako lokaletan obrak gauzatzeko garaian, plan berezi honetan ezarritakora egokitu beharko dira obrak.

Aurreko 2. eta 3. ataletan aditzera emandako alderdien arloan esku hartzeko irizpideak kasuak kasurako berariaz zehaztean, ordenantza orokor hauetako 33.2. artikuluan ezarritako jarraibide formalei eta prozedurazkoiei jarraitu beharko zaie.

#### 23. artikulua. Fatxada babestuarekin koherentziaz berreraikitzea.

1. Lursail hustuetan berreraikitako eraikinaren fatxada babestuak dituztenen banaketa egitean eta sekzioa konfiguratzekoan, kontuan izan behar da solairuen banaketa horizontalek edo bertikalek fatxada planoan dituzten proiektzioek eta eskailerek edo bestelako barne elementu iraunkorrek ez dutela inoiz eraginik izan behar fatxada babestuan aurrez dauden baoetan edo aurrez definitu diren baoetan. Ordenaren eta konposizioaren ondoriozko eskakizunen mende egon beharko dute, baita baoen, inposten eta gainerako elementu definitzaileen konfigurazioaren mende ere.

Murrizketa hori aplikatzeko da, halaber, behe solairuko baoetan. Horrenbestez, husteko jardun horien kasuan, ez dira lokalak azpibanaketak onartuko, baldin eta bao bat banatzea badakarte (ezta arotzeriaren edo itxituraren tratamenduan, ezta hurbileko barne espazioan ere hurbileko barne espaziotzat joko da 4,00 metroko hondoan dagoena, fatxadaren kanpoko planotik neurtuta).

B babes mailako eraikin baten barrualdearen balizko konfigurazio berriak antzekoa izan beharko du, eta espazio babes-  
tuak barnean hartu beharko ditu, bai haien geometriari eta higiezinean duten jatorrizko kokalekuari dagokionez, bai haien funtzionaltasunari dagokionez.

2. Atarirako sarbidea den fatxada babestu bateko behe solairuko baoa nabarmentzen bada, edo bao hori nolabait adierazgarri egiten bada, hustuketa eta zaharberitze lanen ondoren ere, bao horrek jarraitu beharko du eraikin berreraikiaren atarirako sarbidea izaten.

Gainerako kasuetan atariaren kokalekua aldatzea eta fatxada beste bao batean ezartzea planteatu eta baimendu ahal izango da. Edonola ere, fatxadako baoen konfigurazioa erregulatzen irizpide orokorrak errespetatu beharko dira.

b) Se preservarán, en todo caso, los elementos de carácter permanente identificados en las correspondientes Ordenanzas Particulares, sin que puedan ser recubiertos o sustituidos por chapeados (salvo en los supuestos excepcionales autorizados en estas Ordenanzas Generales).

c) Se autoriza la utilización de dos o más materiales en una misma planta baja siempre que ello no ponga en cuestión la composición y la lectura unitaria global del conjunto de la fachada de la edificación.

D. Se autoriza la implantación de repisas en los huecos de las plantas bajas, dentro del plano de la fachada y sin que sobresalgan de la misma. Se prohíbe su implantación en la propia fachada, sobresaliendo de la misma.

3.2. Los criterios de intervención expuestos en el anterior apartado «3.1» serán de aplicación en las edificaciones catalogadas del grado D de tipologías diversas a la regulada en dicho apartado en la medida en que sean compatibles con los condicionantes propios de la correspondiente tipología edificatoria y/o de sus singularidades arquitectónicas.

En la medida en que se justifique que dichos criterios no son compatibles con esos condicionantes se procederá a su adaptación a éstos, o incluso a la adopción de decisiones y soluciones que impliquen la no aplicación de dichos criterios en esas edificaciones.

#### 4. Criterios formales y procedimentales.

La ejecución de obras en los locales de las citadas plantas bajas requerirá su adecuación a lo establecido en este Plan Especial.

La específica determinación, en cada caso, de los criterios de intervención en lo referente a las cuestiones mencionadas en los anteriores apartados 2 y 3 se adecuará a las pautas formales y procedimentales establecidas en el artículo «33.2» de estas Ordenanzas Generales.

#### Artículo 23. Coherencia de la reconstrucción con la fachada protegida.

1. La configuración de la sección y la distribución de los edificios reconstruidos en parcelas vaciadas y provistas de fachadas protegidas debe efectuarse de tal manera que ni las proyecciones sobre el plano de fachada de las particiones horizontales o verticales de las distintas plantas, ni las de las escaleras u otros elementos interiores de carácter permanente, incidan nunca en los huecos preexistentes o predefinidos de la referida fachada protegida, debiendo someterse a las exigencias derivadas de su orden y composición, y de su configuración de huecos, impostas y demás elementos definidores de la misma.

Esa restricción es de aplicación, asimismo, en los huecos de planta baja, por lo que, en el supuesto de esas actuaciones de vaciado, no se autorizarán subdivisiones de locales que impliquen la partición de un hueco (ni en el tratamiento de su carpintería o cierre, ni en el espacio interior inmediato; se considerará como tal espacio interior inmediato el situado en un fondo de 4,00 m, medido desde el plano exterior de la fachada).

La eventual nueva configuración del interior de un edificio del grado B de protección deberá asimilar e integrar los espacios protegidos, tanto en cuanto a su geometría y a su ubicación original en el inmueble, como a su funcionalidad.

2. Cuando el hueco de planta baja que originalmente da acceso al portal en una fachada protegida, se destaque o se signifique de alguna de manera, dicho hueco deberá seguir siendo el que da acceso al portal del edificio reconstruido tras un eventual vaciado o reforma.

En los restantes supuestos podrá plantearse y autorizarse la modificación del emplazamiento del portal y su implantación en otro hueco de la fachada, debiendo respetarse en todo caso los criterios generales reguladores de la configuración de los huecos de la fachada.

#### 24. artikulua. Jasodurak.

Indarrean dagoen hiri plangintzak eraikin katalogatuetan jasodurak baimentzen dituenean, eta Plan Berezi honen ordenantza berezian jasodurak gauzatzeari debekatzen ez denean, honako irizpide hauetara egokituko da beste solairu batzuen gaikuntza:

A. «a.2 Zabalguneko bizitegi» tipologiako eraikin katalogatuen kasuan:

Esaterako, erlaitzaren azpian indarrean dagoen hiri plangintzan ezarritako eraikuntzaren forma arautzen duten irizpide orokorrak aplikatuzetik eratorritakoa baino eraikuntza profil txikiagoa duten eraikuntzek dagozkien fatxadaren planoan egindako jasodurak gaitu ahal izango dituzte irizpide horiei jarraituz posible den hegal berriraino. Irizpide horretatik salbuetsita gelditzen dira dagokien ordenantza berezian beste irizpide batzuk ezartzen diren kasuak. Horietan, bertan jasotakoari jarraitu beharko zaio. Jasodura horiek fatxadaren gainerako zatiarekin mimetizatu beharko dira.

Indarrean dagoen plangintzan ezarritakoaren arabera erlaitz horren gainetik posible diren jasodurak gutxieneko eta segidako atzeraemanguneen bidez gaituko dira. Solairu bakoitzeko 2 metrokoak izango dira, beheko fatxadaren plano orokorretatik neurtuta, Plan Orokorra edo haren garapenean sustatzen diren plangintzak atzeraemangune handiagoak zehaztearen kalterik gabe. Ildo horretatik, jasodura horiek indarrean dagoen plangintza orokorrean aurreikusten diren atikoko soluzioari erantzun beharko diote. Atiko horien konfigurazioa ordenantza orokor hauen Lehen Xedapen Gehigarrian ezarritako irizpideetara egokituko da.

Aipatutako jasodurak proiektatzerakoan eta egiterakoan erlaitzen tratamendua irizpide hauetara egokituko da:

– Irizpide orokorra: gaur egungo kokalekuan mantenduko dira.

– Irizpide osagarria: aldaketaren beharra (arrazoi tekniko edo beste motakoagatik), eta baita ere ukitutako eraikuntzaren eta bere inguruko babes erregimenaren egokitasuna aurretik justifikatu ondoren, fatxadaren beste puntu batera erlaitzen mugimendua baimendua izan daiteke.

Edonola ere, dagokien ordenantza berezian aurrekoak bes-telako irizpideak ezartzen direnean, horien aplikazioari jarraituko zaio.

B. Aurrekoaz bestelako tipologietako eraikin katalogatuak izanik, eta Xehetasun Azterlana formulatu ostean, fatxada planoan gaitu ahal izango dira jasodurak, baldin eta plan berezi honen ordenantza berezian edo indarrean dagoen hiri plangintzan ez badira beste mota bateko irizpideak ezartzen kasu horretan horien aplikazioari jarraituko zaio. Xehetasun Azterlan horrek mota horretako soluzioen egokitasuna justifikatu beharko du, baita kasu bakoitzerako planteatutako babes erregimenarekiko bateragarritasuna ere. Egoki irizten diren proposamen alternatiboak ere hartuko dira aintzat.

C. Ez da baimenduko fatxada babestu baten goialdeari eta haren planoan gainjarritako elementu berririk. Ezarritako atzeraemanguneen ondorioz konfiguratu daitezkeen terrazak babeste elementuak gutxienez metro erdi atzeratu beharko dira fatxadaren kanpoko plano orokorrekiko (ez erlaitzaren moldurekiko edo gorputz irtenekiko).

D. Eraikin katalogatuetako jasoduren arloko esku hartze proiektuek eraikina aurretik hustuta edo hustu gabe hautatu den egitura soluzioaren egokitzapenaren eta askitasunaren justifikazio zorrotza eduki beharko dute, elementuaren atal babestuan benetan zaintzen direla bermatzeko, fatxada izan zein barrualdeko barrutiak izan.

#### Artículo 24. Levantes.

Siempre que el planeamiento urbanístico vigente autorice la ejecución de levantes en edificios catalogados, y en la correspondiente Ordenanza Particular de Plan Especial no se prohíba su ejecución, la habilitación de nuevas plantas se adecuará a los criterios siguientes:

A. Tratándose de edificaciones catalogadas de tipología «a.2 Residencial de Ensanche»:

Las edificaciones que cuenten, por debajo de la cornisa, con un perfil edificatorio inferior al resultante de la aplicación de los criterios generales reguladores de la forma de la edificación establecidos en el planeamiento urbanístico vigente podrán habilitar los correspondientes levantes a paño de fachada hasta la nueva cornisa posible de conformidad con dichos criterios. Se exceptúan de ese criterio general los supuestos en los que en la correspondiente Ordenanza Particular se establezcan otro tipo de criterios, en cuyo caso se estará a lo que resulte de los mismos. Dichos levantes deberán tener un carácter mimético con el resto de la fachada.

Los levantes que, en su caso y de conformidad con lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente, resulten posibles por encima de la citada cornisa se habilitarán mediante retranqueos mínimos y sucesivos de 2 metros por cada planta, medidos a partir del plano general de la fachada inferior, sin perjuicio de que el Plan General o el planeamiento promovido en su desarrollo determine retranqueos mayores. En consonancia con ello, esos levantes deberán responder a la solución de ático prevista en el planeamiento general vigente. La configuración de esos áticos se adecuará a los criterios establecidos en la Disposición Adicional Primera de estas Ordenanzas Generales.

En el contexto de la proyección y ejecución de los citados levantes, el tratamiento de las cornisas protegidas se adecuará a los siguientes criterios:

– Criterio general: se mantendrán en su emplazamiento actual.

– Criterio complementario: previa justificación de su conveniencia por razones técnicas o de otra índole, así como de su idoneidad en el marco del régimen de protección de la edificación afectada en cada caso y de su entorno, podrá autorizarse el desplazamiento de las citadas cornisas a otro punto de la fachada.

En todo caso, siempre que en la correspondiente Ordenanza Particular se establezcan criterios diferentes a los anteriores se estará a lo que resulte de la aplicación de los mismos.

B. Tratándose de edificaciones catalogadas de tipologías diferentes a la anterior, previa formulación de un Estudio de Detalle, los levantes podrán habilitarse a paño de fachada, salvo en los supuestos en los que bien en las Ordenanzas Particulares de este Plan Especial, bien en el planeamiento urbanístico vigente, se establezcan otro tipo de criterios, en cuyo caso se estará a lo que resulte de la aplicación de éstos. Dicho Estudio de Detalle deberá justificar la idoneidad de ese tipo de soluciones y de su compatibilidad con el régimen de protección planteado en cada supuesto, y, en su caso, las propuestas alternativas que se estimen adecuadas.

C. No se autorizarán nuevos elementos superpuestos a la coronación de una fachada protegida y en su propio plano. Los elementos de protección de las terrazas que puedan configurarse como consecuencia de los retranqueos establecidos, deberán retirarse un mínimo de 0,50 m respecto al plano exterior general de la fachada (no respecto a las molduras o salientes de cornisa).

D. Los proyectos de intervención que se refieran a levantes en edificios catalogados, con o sin vaciado previo de la edificación, deberán contener una justificación exhaustiva de la adecuación y suficiencia de la solución estructural adoptada en orden a garantizar la efectiva preservación de las partes protegidas del elemento en cuestión, ya se trate de su fachada o de recintos interiores.

**25. artikulua. Eraikin katalogatuak birjartzeko eta saneatzeko eskakizuna.**

1. A babes mailan barnean katalogatutako eraikuntzak dagozkien berriazko espedienteetan ezarritako esku hartzeko irizpideetara egokituko dira, baita haren garapenean eta arlo horretako Administrazio eskudunak ezartzen dituen irizpideetara ere. Subsidiarioki, bertan aplikagarriak izango dira hurrengo 2. atalean azaldutako irizpideak.

2. B eta C mailako eraikin katalogatuetan hustuketako eta birgaitze integratuko jardun baliokideak baimenduko badira, honako irizpide hauek, besteak beste, bete beharko dira:

– Babestu eta kontserbatu nahi den irudia urratzen duten elementu erantsiak batera ezabatzeari ekingo zaio.

Halakotzat jotzen dira, oro har, baeen barrualdean ez daudenak eta fabrika atalei gainjartzen zaizkienak, harlanduzkoak izan edo ez izan, eta, bereziki, baeetako buruei jartzen zaizkienak, baita goi solairuetako atzeraemangune bandetan edo estalkiaren mailan egindako terrazen emendatuak eta itxiturak, balkoiak eta antzekoen itxiturak, fatxada babestuetako elementu babestuen gainean zuzenean oinarritzen diren antenak, eta abar. Horiez gain, ordenantza berezietan «nahitaezko lehengoratzek» atalaren barruan berriaz adierazten direnak ere halakotzat joko dira. Bestalde, ez dira elementu erantsizat joko plan berezi honek finkatzen dituenak.

– Behe solairuaren tratamendu integrala aurreko 21. artikuluan adierazitakora egokituko da.

– Kontraleiho tolesgarriak horiek aurrez egon direnean batera birjarriko dira goi solairuetako bao guztietan (gisa horretako kontraleihoak inoiz izan ez dituzten begiratokietan izan ezik, zuzerko jatorrizkoak edo hormigoizko erantsiak).

– Aurrez zeuden begiratokiak aldi berean birjarri edo ordeztuko dira, ordenantza berezian espresuki adierazten diren kasuetan.

3. D mailako eraikin katalogatuak xedapen orokor aplikagarrietan (indarrean dauden hiri plangintzan eta ordenantzetan, eta abar) ezarritako esku hartzeko irizpideetara egokituko dira. Irizpide horiek, haatik, aurreko 2. atalean adierazitakoarekin berregokituko dira, eta kasuan-kasuan planteatzen diren babes objektiboak behar bezala lortzeko egokia den moduan eta iris-menarekin aplikatuko dira.

Zehazki, «a.21 Antzinako zabalguneko bizitegi» tipologian katalogatutako eraikinak ordenantza orokor hauetako Lehen Xedapen Gehigarrian horietarako ezarritako irizpideetara egokituko dira.

**26. artikulua. Arotzeriak.**

1. A babes mailan barnean katalogatutako eraikuntzak dagozkien berriazko espedienteetan ezarritako esku hartzeko irizpideetara egokituko dira, baita haren garapenean eta arlo horretako Administrazio eskudunak ezartzen dituen irizpideetara ere. Subsidiarioki, bertan aplikagarriak izango dira hurrengo 2. atalean azaldutako irizpideak.

2. B eta C mailako eraikin katalogatuetan:

A. Behe solairuko baeetako eta goi solairuko baeetako arotzeriak modu berezi eta independentean tratatu ahal izango dira, baeen proiektioari dagokionez zein baeen ezarpenari dagokionez.

B. Goi solairuetako arotzeria.

Fatxada babestuetako jatorrizko arotzeriak material berarekin edo beste material batzuekin eraikitako beste batzuekin ordeztzea baimentzen da, baldin eta baldintza hauek betetzen badituzte:

**Artículo 25. Exigencia de reposición y saneamiento de edificios catalogados.**

1. Las edificaciones catalogadas integradas en el grado A se adecuarán a los criterios establecidos en el correspondiente expediente específico referido a las mismas, así como a los que, en su desarrollo, determine la Administración competente en la materia. Subsidiariamente, serán de aplicación en los mismos los criterios expuestos en el siguiente apartado 2.

2. La autorización de actuaciones de vaciado o de rehabilitación integral equivalentes de edificaciones catalogadas incluidas en los grados B y C de protección se ajustará, entre otros, a los siguientes criterios:

– Se procederá a la simultánea supresión de los elementos añadidos que distorsionen la imagen que se quiere proteger y conservar.

Se considerarán como tales, en general, aquellos que no se inscriben en el interior de los huecos y se superponen a las partes de fábrica, sean estas de sillería o no y, en especial, aquellos que se superponen a los dinteles de los huecos, así como los recrecidos y cierres de terrazas hechos en las bandas de retranqueo de las plantas superiores o en el nivel correspondiente a la cubierta, los cierres de balcones y similares, las antenas directamente apoyadas sobre elementos protegidos de las fachadas protegidas, etc., y aquellos expresamente señalados en las Ordenanzas Particulares dentro del apartado «restituciones obligadas». Por su parte, no se considerarán como tales elementos añadidos los consolidados por este Plan Especial.

– El tratamiento integral de la planta baja se adecuará a lo expuesto en el anterior artículo 21.

– La simultánea reposición de las contraventanas de librillo, cuando éstas hayan existido, en la totalidad de los huecos de plantas altas (exceptuando los miradores, originales de madera o añadidos de hormigón, que nunca han tenido ese tipo de contraventanas).

– La simultánea reposición de los miradores preexistentes o sustitución de los que expresamente se señale en la correspondiente Ordenanza Particular.

3. Las edificaciones catalogadas integradas en el grado D se adecuarán a los criterios de intervención establecidos en las disposiciones generales de aplicación (planeamiento urbanístico y ordenanzas vigentes, etc.), reajustados con los expuestos en el anterior apartado 2, que serán de aplicación en los términos y con el alcance que se estimen adecuados para la correcta consecución de los objetivos de preservación planteados en cada caso.

En concreto, las edificaciones catalogadas de tipología «a.21 Residencial de ensanche antiguo» se adecuarán a ese respecto a los criterios establecidos para las mismas en la Disposición Adicional Primera de estas Ordenanzas Generales.

**Artículo 26. Carpinterías.**

1. Las edificaciones catalogadas integradas en el grado A se adecuarán a los criterios establecidos en el correspondiente expediente específico referido a las mismas, así como a los que, en su desarrollo, determine la Administración competente en la materia. Subsidiariamente, serán de aplicación en los mismos los criterios expuestos en el siguiente apartado 2.

2. En las edificaciones catalogadas incluidas en los grados B y C:

A. Las carpinterías de los huecos de las plantas bajas podrán ser tratadas de manera diferenciada e independiente de la de los huecos de las plantas altas, tanto a los efectos de su proyección como de su implantación.

B. La carpintería en las plantas altas.

Se autoriza la sustitución de las carpinterías originales de las fachadas protegidas por otras construidas con el mismo material o con materiales distintos, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

\* Jatorrizko arotzeriaren konfigurazioa mantendu behar da. Horrek ez dakar barruko azpibanaketa edo orri edo zati finko bakoitzaren zatikatzea erreproduzitzerik. Edonola ere, doikuntza jakin batzuk egin ahal izango dira konfigurazio horretan, eta babes elementuak ere ezarri ahal dira, arotzeria horrekin imetizatuta, erabileraren segurtasunera egokitzeko.

\* Goi solairuetako baeen arotzeriak modelo orokor bateratu bati erantzun beharko dio; edonola ere, salbuetsi egiten dira Plan Berezi honetan eraikuntzarako planteatutako berariazko babes erregimenaren arabera beste irizpide mota bati erantzun behar diotenak.

\* Arotzeriako jatorrizko materialak ordeztzea baimenduko da, betiere, batetik, horren komenigarritasuna eta beharra justifikatzen bada eta, bestetik, eraikuntzaren babes erregimenarekiko egokitzapena eta, testuinguru horretan, jatorrizko materialen emaitzazko irudiaren erreproduzizioa bermatzen bada.

\* Arotzeriaren planoak baeak dagoen fatxada tartearrekiko paraleloa izango da, modu uniformearekin (hausturarik gabe, elementu irtenik gabe eta atzerapenik gabe), eta harkantoiaren barruan kokatuko da, gutxienez 20,00 cm atzeratuta fatxadaren plano orokorrarekiko jatorrizko harkantoiak aipatutakoa baino sakonera txikiagoa duenean izan ezik, kasu horretan arotzeriaren atzerapena, gutxienez, sakonera horren baliokidea izango da. Atzerapen hori aplikatzeko izango da, halaber, kanpoko ixieretan, hesietan, pertsianetan eta aurrekoen pareko beste edozein elementutan.

\* Guillotina leihoak edo arotzeriak beste mota bateko soluzioekin ordeztu ahal izango dira, eraikuntzaren babes erregimenera egokitzen dela justifikatu ostean.

\* Kontraleiho tolesgarriak dituzten edo jatorriz izan dituzten bao guztietan kontraleiho tolesgarri horiek erreproduzitu dira. Bao batean jatorriz bertan izan direnean soilik baimenduko dira pertsiana biribilgarriak.

Kontraleiho horiek jatorrizkoak ez beste materialekin gaitzea baimentzen da, arotzeriarentzat ezarritako baldintza berberetan. Edozein kasutan, jatorrizkoak erreferentziatzen hartuta, erreproduzitu egin beharko dira haien dimentsioak, orri kopurua, horien lodiera, tolesteko modua, eta haien «iragazgarritasunaren geometria», baldintza hauei jarraituz:

– Zurezko kontraleiho tolesgarriak arotzeriako edozein material baimendurekin batera erabili ahal izango dira.

– Kontraleiho tolesgarriak zurezkoak ez badira, horien materiala bat etorriko da dagozkien arotzerietako materialarekin.

– Eraikin babestu bateko kanpoko fatxadaren goi solairuetan dauden baotako kontraleiho tolesgarriek berdinak izan beharko dute (material bera, kolore bera, zatiketa bera, eta abar).

– Jatorrizko soluzioaren arabera eutsiko dira, eta, oro har, arotzerietara harkantoiaren barruko ardatzean betiere, jatorriz, fatxadaren gainean zabaltzeko, kanpoaldean eusten direnen kalterik gabe.

– Muntaga bertikaletan ahokatuta dauden lama inklinatuak izango dituzte, baina gehien iriteten den lamaren parteak muntagen kanpoko planoak ez gainditzeko moduan.

– Orri bakoitzak 30/35 zentimetroko zabalera izango du. (lau orri, 1,2 metro eta 1,4 metro arteko leiho arruntetarako), jatorriz orrietako bakoitza zatikatuta ez dagoen kasuen kalterik gabe.

Arotzeriek pertsiana elementuak izan ditzakete, betiere arotzeriaren barruan antolatuta eta segurtasuneko eta isolamenduko arazoiek justifikatuta.

Aipatutako kontraleiho tolesgarriak erreproduzitzea ez da beharrezkoa izango, Ordenantza Partikularrek hala adierazitako

\* Debe mantenerse la configuración de la carpintería original, lo que no implica la reproducción de la subdivisión interior o despiece de cada una de las hojas o partes fijas. En todo caso, se podrán realizar ciertos reajustes en dicha configuración, así como colocar ciertos elementos de protección, mimetizados con dicha carpintería, por motivos de adecuación a la seguridad en el uso.

\* Las carpinterías del conjunto de los huecos de las plantas altas deberán responder a un modelo general unitario; se exceptúan los supuestos que, en atención al régimen de protección específico planteado para la edificación en este Plan Especial deban responder a otro tipo de criterios.

\* Se autoriza la sustitución de los materiales originales de las carpinterías siempre que, por un lado, se justifique su conveniencia y necesidad, y, por otro, se garantice su adecuación al régimen de protección de la edificación y, en ese contexto, la reproducción de la imagen resultante de los materiales originales.

\* El plano de la carpintería será uniformemente paralelo al del tramo o tramos de la fachada en el que está el correspondiente hueco (sin quiebros, resaltos ni retiros añadidos) y se situará en el interior de la mocheta, retirándose un mínimo de 20,00 cm respecto al plano general de fachada, salvo que la mocheta original presente un fondo inferior al citado, en cuyo caso el retiro de la carpintería deberá ser, como mínimo, equivalente a dicho fondo. Ese retiro será de aplicación, asimismo, en relación con los cierres exteriores, las verjas, las persianas y cualesquiera otros elementos asimilables a los anteriores.

\* Las carpinterías o ventanas de guillotina podrán ser sustituidas por otro tipo de soluciones, previa justificación de su adecuación al régimen de protección de la edificación.

\* Se reproducirán las contraventanas de librillos en todos los huecos de fachadas en los que éstos existan o hayan existido originalmente y solo se admitirán persianas enrollables donde éstas han existido desde el origen del correspondiente hueco.

Se autoriza la habilitación de esas contraventanas con materiales distintos de los originales, en las mismas condiciones que las establecidas para la carpintería. En todo caso, tomando como referencia los originales, deben reproducirse sus dimensiones, número de hojas, espesor de las mismas, forma de pliegue, y la «geometría de su permeabilidad» de acuerdo con las siguientes condiciones:

– Las contraventanas de librillos de madera podrán convivir con cualquier material de carpintería autorizado.

– En el supuesto de que las contraventanas de librillos no sean de madera, el material de las mismas deberá coincidir con el de las correspondientes carpinterías.

– Todos los librillos de los huecos de plantas altas a fachadas exteriores de un edificio protegido, serán iguales (mismo material, color, despiece, etc.).

– Se sujetarán conforme a la solución original y, como caso general, a las carpinterías en el eje interior de la mocheta, sin perjuicio de los casos en que desde origen se sujetan en la parte exterior para batir sobre la fachada.

– Dispondrán de lamas inclinadas encajadas en montantes verticales, de forma que la parte más saliente de la lama no rebase el plano exterior de las montantes.

– Cada hoja tendrá una anchura en torno a 30/35 cm (cuatro hojas para las ventanas normales de 1,2 m a 1,4 m), sin perjuicio de los casos en los que de origen cada una de las hojas carece de divisiones.

Las carpinterías podrán disponer de elementos de persianas dispuestos siempre en el interior de dicha carpintería, justificados por motivos de seguridad y aislamiento.

La reproducción de las citadas contraventanas de librillos no será necesaria en los supuestos en los que así se indique en

kasuetan, ezta R gunearen Plan Berezia indarrean sartu ondoren osorik eraberritu eta kontraleiho horiek jarri ez zaizkien eraikinetan ere.

Horrez gain, begiratokiei dagokienez, ordenantza orokor hauetan (27. artikuluan) xedatzen denari jarraitu beharko zaito.

### C. Behe solairuetako arotzeria.

Fatxada babestuen ateak mantendu egin beharko dira, eta zehatz-mehatz zaharberritu beharko dira, edo erreproduzitu, zaharberritzea ezinezkoa denean. Jatorrizko modeloa ez badago, eraikinarekin, mailarekin eta eraikitzeke garaiarekin bat datozen ate modelo bat hautatu ahal izango da.

Arotzeriak, fatxada baoetako kanpoko itxiturak, hesiak, erakusleihoak, pertsianak eta aurrekoekin pareka daitezkeen bestelako elementuak harkantoiaren barrualdean jarriko dira. Gutxienez 35 cm atzera emango dira fatxadaren planoarekiko, jatorrizko harkantoiak adierazitakoa baino sakonera txikiagoa duenean salbu kasu horretan arotzeriak sakonera horren pareko atzerapena izan beharko du.

Behe solairuko arotzeria jatorrizko materialaz bestelako materialeraz ordeztu ahal izango da (arotzeria gabeko edo ezkutuko arotzeriako beirateak antolatzea barne), orrietan azpibanaketako modeloak, atalen bideragarritasuna, eta abar ezarri gabe.

Arotzeria horrek ez ditu nahitaez eta solairu beraren barruan material, mota eta abar homogeenak izan beharko.

Dagokion establezimendua zabaltzean itxitura ezkututzen den edo desagertzen den baoetako soluzioak baimenduko dira. Alabaina, behe solairuko fatxadaren gainerakoarekin koherentea den itxitura egon beharko du beti bao ororen barruko planan, establezimendua itxita dagoen ordutegian.

Behe solairuko baoetako segurtasun itxiturak arotzeriako irizpide erregulatuarekin egokitu beharko dira, eta debekatu da dago kanpoaldean pertsiana kuxak ezartzea, baita albo batera tolesten diren itxiturak ere.

3. D babes mailan barnean hartzen diren eraikin katalogatuetan.

Behe solairuetako baoetako arotzeriak eta goi solairuetako baoetako arotzeriak modu berezi eta independentean tratatu ahal izango dira, baoen eta begiratokiaren proiektioari dagokionez zein baoen ezarpenari dagokionez.

Baimendu egiten da fatxada babestuetako jatorrizko arotzeria material berarekin edo material desberdinekin eraikitako beste batzuekin ordezte, betiere, aldatuz gero, eraikinaren babes erregimenera egokitzen dela eta jatorrizko materialen emaitzazko irudia mantentzen dela bermatzen bada.

Goi solairuetako baoen arotzeriak modelo bateratu batekoak izan beharko dira.

Behe solairuetako baoen arotzeriak ez dira nahitaez modelo bateratu batekoak izan beharko.

Arotzeriak, fatxada baoetako kanpoko itxiturak, hesiak, erakusleihoak, pertsianak eta aurrekoekin pareka daitezkeen bestelako elementuak harkantoiaren barrualdean jarriko dira. Gutxienez 35 cm atzera emango dira fatxadaren planoarekiko, jatorrizko harkantoiak adierazitakoa baino sakonera txikiagoa duenean salbu kasu horretan arotzeriak sakonera horren pareko atzerapena izan beharko du.

### 27. artikulua. Begiratokiak.

#### 1. Irizpide orokorrak.

A. Fatxada babestuetan ez da beste begiratoki batzuk gauzatzea baimentzen, hurrengo B atalean aipatzen diren kasuetan izan ezik.

las correspondientes Ordenanzas Particulares. Tampoco en aquellas edificaciones en las que, habiendo sido objeto de reforma integral con posterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial del área R, no se han implantado esas contraventanas.

Complementariamente, en lo referente a los miradores se estará, además, a lo dispuesto en estas mismas Ordenanzas Generales (art. 27).

### C. La carpintería en las plantas bajas.

Las puertas de portal de las fachadas protegidas deberán mantenerse, restaurándose o reproduciéndose de forma exacta cuando la restauración no sea posible. En caso de no existir modelo original se podrá elegir un modelo de puerta acorde con el edificio, grado y época de construcción.

Las carpinterías, los cierres exteriores de los huecos de fachada, las verjas, los escaparates, las persianas y cualesquiera otros elementos asimilables a los anteriores se colocarán en el interior de la mocheta, retranqueados un mínimo de 35 cms respecto del plano general de la fachada, salvo que la mocheta original presente un fondo inferior al citado, en cuyo caso el retiro de la carpintería deberá ser, como mínimo, equivalente a dicho fondo.

Las carpinterías de planta baja podrán también sustituirse por otras de materiales diferentes del original (lo que incluye la disposición de vidrios sin carpintería o con carpintería oculta) sin que se establezcan modelos de subdivisión en hojas, practicabilidad de paños, etc.

Dicha carpintería no deberá responder, necesariamente y dentro de una misma planta, a materiales, tipos, etc. homogéneos.

Se admitirán las soluciones de huecos cuyo cerramiento se escamotea o desaparece durante la apertura del establecimiento correspondiente. Pero deberá existir siempre un cerramiento coherente con el del resto de la fachada de planta baja en el plano interior de todo hueco durante los horarios de cierre.

Los cierres de seguridad de los huecos de planta baja deben adecuarse a los criterios reguladores de la carpintería, prohibiéndose la implantación de cajas de persianas en el exterior, así como cierres de plegado lateral.

3. En las edificaciones catalogadas integradas en el grado D de protección.

Las carpinterías de los huecos de las plantas bajas podrán ser tratadas de manera diferenciada e independiente de la de los huecos y miradores de las plantas altas, tanto a los efectos de su proyección como de su implantación.

Se autoriza la sustitución de las carpinterías originales de las fachadas protegidas por otras construidas con el mismo material o con materiales distintos, siempre que, en el supuesto de modificación, se garantice su adecuación al régimen de protección de la edificación, y el mantenimiento de la imagen resultante de los materiales originales.

Las carpinterías de los huecos de las plantas altas deberán responder necesariamente a un modelo unitario.

Las carpinterías de los huecos de las plantas bajas no deberán responder necesariamente a un modelo unitario.

Las carpinterías, los cierres exteriores de los huecos de fachada, las verjas, los escaparates, las persianas y cualesquiera otros elementos asimilables a los anteriores se colocarán en el interior de la mocheta, retranqueados un mínimo de 35 cms respecto del plano general de la fachada, salvo que la mocheta original presente un fondo inferior al citado, en cuyo caso el retiro de la carpintería deberá ser, como mínimo, equivalente a dicho fondo.

### Artículo 27. Miradores.

#### 1. Criterios generales.

A. No se autoriza la ejecución de nuevos miradores sobre fachadas protegidas, concretamente en las partes protegidas de las mismas, salvo en los supuestos mencionados en el siguiente apartado B.

B. Gaur egun ez dauden begiratokiak lehengoratzea baimentzen da, baita beste begiratoki batzuk gaitzea ere, plan berezi honen ordenantza berezietan hala aurreikusten den kasuetan. Horiek ezartzeko, ordenantza partikular horietan eta, modu osagarrian, artikuluko honetako 8. atalean ezarritako irizpideak beteko dira.

C. Gaur egun dauden begiratokiak, babestuak izan edo ez, berritzea baimentzen da, plan berezi honetan bertan ezarritako baldintzetan, ordenantza berezietan birjartzeko aukera ezabatzea aurreikusten denean salbu.

D. Gaur egun dauden eta, plan berezi honen Ordenantza berezietan ezarritakoari jarraituta, ezabatu behar ez diren begiratokietan esku hartzeko jardunak dagokion begiratokiaren osotasunera zabalduko den proiektio bateratuaren mende egongo dira.

Horrenbestez, irizpide horren arabera jardungo da begiratokia berritzeko edo ordeztzeko jardunen kasuetan, edo plan honetan ezarritakoarekin bat datozen bestelako edozein jardunetan ere.

Bestalde, jardun horiek plan honetan ezarritakoaren arabera gauzatuko dira, eta modu integralean edo partzialean egin ahal izango dira, kasu bakoitzaren baldintzatzaileak aintzat hartuta.

2. A babes mailako eraikinetako begiratokiaren tratamendu erregimena.

A babes mailan barnean katalogatutako begiratokiaren tratamendu erregimena dagozkien berariazko espedienteetan ezarritako esku hartzeko irizpideetara egokituko da, baita haren garapenean eta arlo horretako Administrazio eskudunak ezartzen dituen irizpideetara ere. Subsidiarioki, aurrekoekin bateragarriak diren heinean, plan berezi honetan berezietako B eta C babes mailatan sartutako eraikinetzat aplikagarriak izango dira artikuluko honetan azaldutako irizpideak.

3. B, C eta D babes mailako eraikinetako begiratokiaren tratamendu erregimena.

A. Begiratoki iraunkor babestuen, fabrikazkoen zein arotzeriazkoen, tratamendu erregimena honako irizpide hauetara egokituko da:

– Gaur egungo ezaugarriekin eta baldintzekin mantenduko dira, ordenantza berezietan ezarritako moduan berregokituta. Mantentze horrek eragina du fabrikazko edo arotzeriazko begiratoki izaeran, bakoaren konfigurazioan eta abar.

Ondorio horietarako, begiratokiko jatorrizko proiektua hartuko da erreferente gisa, proiektu hori ez dagoen kasuetan izan ezik. Kasu horietan, gaur egun dagoen begiratokia edo garai eta estilo bereko jatorrizko modeloak hartuko dira erreferente gisa.

– Narriaduragatik edo antzeko beste arrazoiengatik berritzea beharra justifikatzen denean, berritze lanetan (fabrikako begiratokietan zein arotzeriakotan) konfigurazio formalari eta materialei eutsiko zaie. Begiratoki higigarrien edo arotzeriakoen materialen aldaketa baimentzen da, gaur egungo materialen mantentzea bideraezintasuna eta/edo desproporzionaltasuna justifikatu ostean, betiere, aurrez, justifikatu eta bermatu egiten bada gaur egun dagoen begiratokiaren irudi orokorraren eta berariazkoaren erreproduktzioa eta eraikinerako planteatutako babes erregimenarekiko egokitzapena.

B. Begiratoki iraunkor babestuen, fabrikazkoen zein arotzeriazkoen, tratamendu erregimena aurreko a atalean azaldutako irizpideetara egokituko da, ondoren jakinaraziko den salbuespenarekin.

B. Se autoriza la restitución de miradores actualmente in-existent, así como la habilitación de nuevos miradores, en los supuestos en los que así se prevea en las correspondientes Ordenanzas Particulares de este Plan Especial. Su implantación se adecuará a los criterios expuestos tanto en dichas Ordenanzas Particulares como, complementariamente, en el apartado 8 de este artículo.

C. Se autoriza la renovación de los miradores existentes, estén protegidos o no, en las condiciones establecidas en este mismo Plan Especial, salvo en los supuestos en los que en las correspondientes Ordenanzas Particulares se prevé su eliminación sin reposición.

D. Las actuaciones de intervención en los miradores existentes y que, conforme a lo establecido en las Ordenanzas Particulares de este Plan Especial, no deban ser eliminados, serán objeto de proyección unitaria, extendida a la totalidad del correspondiente mirador.

Así, se actuará de conformidad con ese criterio en los supuestos de actuaciones de renovación o sustitución del mirador, de modificación de sus materiales, o de cualesquiera otras que sean acordes con lo establecido en este Plan.

Por su parte, la ejecución de esas actuaciones se adecuará asimismo a lo establecido en este Plan, pudiendo acometerse la misma de manera integral o parcial, en atención a los condicionantes de cada supuesto.

2. Régimen de tratamiento de los miradores de edificaciones del grado A de protección.

El régimen de tratamiento de los miradores de las edificaciones catalogadas integradas en el grado A de protección se adecuará a los criterios establecidos en el correspondiente expediente específico referido a las mismas, así como a los que, en su desarrollo, determine la Administración competente en la materia. Subsidiariamente, en la medida en que sean compatibles con los anteriores, serán de aplicación los criterios expuestos en este artículo para las edificaciones integradas en los grados B y C de protección diferenciados en este Plan Especial.

3. Régimen de tratamiento de los miradores de las edificaciones integradas en los grados B, C y D de protección.

A. El régimen de tratamiento de los miradores protegidos y de carácter permanente, tanto de fábrica como de carpintería, se adecuará a los siguientes criterios:

– Se entenderán consolidados con sus características y condiciones de origen, reajustadas en su caso en los términos establecidos en las correspondientes Ordenanzas Particulares. Esa consolidación incide en su condición de mirador de obra o de carpintería, en la configuración de sus huecos, etc.

A esos efectos se tomará como referente el proyecto o proyectos originales de mirador, salvo en los supuestos en los que no se disponga de dicho proyecto, en los que se tomará como referencia bien el mirador existente, bien modelos originales de la misma época y estilo.

– Siempre que se justifique la necesidad de su renovación (por deterioro u otras razones asimilables), ésta se realizará en condiciones que impliquen el mantenimiento de su configuración formal y sus materiales (tanto en los miradores de fábrica como de carpintería). Se autoriza la modificación de los materiales de configuración de los miradores muebles o de carpintería por otros distintos, cuando se justifique la inviabilidad y/o desproporcionalidad (técnica, económica, ambiental, etc.) derivada de mantener los mismos materiales, y siempre que se garantice la reproducción de la imagen general y específica del mirador existente, como su adecuación al régimen de protección planteado para la edificación.

B. El régimen de tratamiento de los miradores protegidos y de carácter no permanente, tanto de fábrica como de carpintería, se adecuará a los criterios expuestos en el anterior apartado «a», con la salvedad que se expone a continuación.

Gauzak horrela, oro har, baimendu egiten da begiratoki higigarrien edo arotzeriazkoen konfigurazio materiala, betiere, aurrez, justifikatu eta bermatu egiten bada gaur egun dagoen begiratokiaren irudi orokorraren eta berariazkoaren erreproduzioa eta eraikinerako planteatutako babes erregimenarekiko egokitzapena.

C. Plan Berezi honetako ordenantza berezietan ezarritakoaren arabera ezabatu behar ez diren begiratoki babestu gabeen, fabrikazkoen zein arotzeriazkoen, tratamendu erregimena honako irizpide hauetara egokituko da:

\* Fatxada bereko begiratoki guztiek modelo bateratu batekoak izango dira, proiektzio eta diseinu global eta bateratua izango dute (baita materialei dagokionez ere), eraikinaren babes erregimenarekin bat datorrena.

Xede horrekin landu beharreko proiektuak justifikatu eta bermatu egin beharko du kasuak kasu planteatutako proposamenak egokitu egiten direla eta bat datozela eraginpean dagoen fatxadaren babes erregimenarekin eta haren berezko ezauzgarriekin eta baldintzatzaileekin.

\* Plan Berezi honetan ezarritakoari jarraituta, gaur egungo begiratokiak ordezte aurrekusten edo baimentzen den kasuetan, honako jarraibide hauen arabera jardungo da:

– Ordezte jarduna osoa edo partziala izan ahal izango da.

– Fatxada bateko begiratokiak osorik ordeztuko dira eraikinaren edo begiratokiaren beraien erreforma integralari ekingo zaion kasuetan.

Kasu horietan, xede batekin edo bestearekin landu beharreko proiektuek zehaztuko dituzte begiratokiaren proiektzio eta diseinu globaleko eta bateratuko baldintza horiek.

– Fatxada bateko begiratokietako batzuk soilik ordeztu ahal izango dira, baina eraginpean dagoen eraikinaren solairu jakin bateko edo batzuetako begiratokiak berrituko direnean soilik, eta ez eraikinaren solairu guztietakoak.

Berritzeko jardun horiek xede horrekin sustatu beharreko proiektuan ezartzen diren baldintzetara egokituko dira. Proiektuaren formulazioa irizpide hauetara egokituko da:

– Proiektu hau fatxada beraren begiratoki guztietara zabalduko da.

– Planteatutako lehen berritze jardunaren sustatzaileak egingo du, eta Udalari aurkeztuko dio. Horretarako baimena hura aurrez edo batera lantzearen edo baimentzearen baldintzapean egongo da.

– Ondoren planteatzen diren berritze jarduketak aurrez onartutako proiektuan finkatzen diren baldintzetara egokitu beharko dira.

D. Plan Berezi honetako ordenantza berezietan ezarritakoaren arabera ezabatu behar diren begiratoki babestu gabeen, fabrikazkoen zein arotzeriazkoen, tratamendu erregimena honako irizpide hauetara egokituko da:

\* Begiratokia osotasunean ezabatuko da honako kasu hauetako edozeinetan:

– Eraginpean dagoen eraikinaren erreforma integralaren testuinguruan.

– Begiratokia kokatzen den eraikuntza solairuetako erreforma integralaren testuinguruan.

– Begiratokia bera osorik birgaitu edo konpondu behar den uanean.

\* Begiratokia eraikuntza solairu berezietan arabera zatika ezabatzeari ekingo zaio, betiere bi eraikuntza solairu edo gehia

Así, se autoriza, con carácter general, la modificación del material de configuración de los miradores muebles o de carpintería siempre que, previamente, se justifique y garantice tanto la reproducción de la imagen general y específica del mirador existente, como su adecuación al régimen de protección planteado para la edificación.

C. El régimen de tratamiento de los miradores no protegidos, tanto de fábrica como de carpintería, y que conforme a lo establecido en las Ordenanzas Particulares de este Plan Especial no deban ser eliminados, se adecuará a los siguientes criterios:

\* El conjunto de los miradores de una misma fachada responderá a un modelo unitario que será objeto de una proyección y un diseño global y unitario (incluso en lo referente a sus materiales), acorde con el régimen de protección de la edificación.

El proyecto a elaborar con ese fin deberá justificar y garantizar la adecuación e integración de las propuestas planteadas en cada caso con el régimen de protección de la fachada afectada, así como con las características y condicionantes propios de la misma.

\* En los supuestos en los que, conforme a lo establecido en este Plan Especial, se prevea o autorice la sustitución material de los miradores actuales se actuará de conformidad con las siguientes pautas:

– Dicha sustitución podrá ser acometida de manera bien integral, bien parcial.

– Se procederá a la sustitución integral de los miradores de una fachada en los supuestos de procederse a la reforma integral bien de la edificación, bien de los propios miradores.

En esos supuestos, los proyectos a elaborar para uno y otro fin determinarán las mencionadas condiciones de proyección y diseño global y unitario de los miradores.

– Se procederá a la sustitución parcial de los miradores de una fachada en los supuestos de procederse a la renovación del mirador de una o unas concretas plantas de la edificación afectada, y no de la totalidad de las plantas de la misma.

La ejecución de esas actuaciones de renovación se adecuará a las condiciones que a ese respecto se establezcan en el proyecto a promover con ese fin, cuya formulación se adecuará a los criterios siguientes:

– Ese proyecto se extenderá al conjunto de los miradores de una misma fachada.

– Será elaborado y presentado ante el Ayuntamiento por el promotor de la primera de las actuaciones de renovación que se planteen. La autorización de ésta estará condicionada a la previa o simultánea elaboración y aprobación del referido proyecto global.

– Las actuaciones de renovación que se planteen con posterioridad deberán adecuarse a las condiciones fijadas en el proyecto previamente aprobado.

D. El régimen de tratamiento de los miradores no protegidos, tanto de fábrica como de carpintería, y que conforme a lo establecido en las Ordenanzas Particulares de este Plan Especial no deban ser eliminados, se adecuará a los siguientes criterios:

\* Se procederá a la eliminación del mirador en su integridad, en cualquiera de los siguientes supuestos:

– Bien en el contexto de la reforma integral de la edificación afectada.

– Bien en el contexto de la reforma integral de las plantas de edificación en las que esté emplazado el mirador.

– Bien en el momento en el que el propio mirador deba ser rehabilitado o reparado en su integridad.

\* Se procederá a la eliminación parcial del mirador por plantas de edificación diferenciadas, siempre que ocupe dos o



go hartzen baditu eta teknikoki bideragarria denean, eraikuntza solairu horien erreforma integrala egiten den kasuan.

Arrazoi teknikoak direla medio, begiratokia osorik ezabatu behar dela, hau da, atal berezitan zatitu gabe, justifikatzen denean, ez da irizpide horren arabera jardungo.

\* Ezabatzeari ekiten bazaio, begiratokia apaindura eta segurtasun baldintza egokietan mantendu beharko da, eta xede horrekin beharrezkoak diren obrak egitea baimenduko da.

Testuinguru horretan, begiratokia mantendu egin beharko da, egungo konfigurazioarekin, eta ez da bidezkoa izango hura berritzea edo birjartzea. Mantentze horrek eragina izango du begiratokiaren kanpoko materialetan -fabrika zein egurra-, eta ez da bidezkoa izango hori aldatzea.

#### 28. artikulua. *Burdineria.*

1. A babes mailan barnean katalogatutako eraikuntzak dagozkien berariazko espedienteetan ezarritako esku hartzeko irizpideetara egokituko dira, baita haren garapenean eta arlo horretako Administrazio eskudunak ezartzen dituen irizpideetara ere. Subsidiarioki, bertan aplikagarriak izango dira hurrengo 2. atalean azaldutako irizpideak.

2. Plan Berezi honen gainerako babes mailatan barnean hartzen diren eraikuntzen eta elementuen kasuan, horien erregulazioa eta tratamendua honako irizpide hauetara egokituko da:

A. Planteatutako babes erregimenari jarraituta, modalitate hauek bereizi dira:

– Elementu iraunkor gisa babestutako burdineriako elementuak.

– Burdineriako gainerako elementuak.

B. Horien tratamendua ordenantza berezietan eta babesaren erreferentzia diren proiektuetan ezarritako irizpideetara egokituko da (jatorrizkoetan izan edo ondoren aldatuetan izan, horiek egokiak direla uste bada).

C. Elementu iraunkor gisa babestutako burdineriako elementuak gaur egungo ezaugarriekin eta baldintzekin mantenduko dira, ordenantza berezietan ezarritako moduan berregokituta.

Gauzak horrela, eraikuntzan egiten den esku hartze orok burdineriako elementu horiek mantentzen eta/edo birjartzen direla bermatu beharko du.

D. Burdineriako gainerako elementuei dagokienez, aplikatzeak izango dira Plan Bereziaren arotzerietarako ezarritako esku hartzeko irizpideak, eraikuntzako fatxada babestuen burdineriaren proiektzio eta konfigurazio globalarekin eta bateratua erekin lotzen direnak barne.

### 3. SEKZIOA. BESTE ELEMENTU KATALOGATU BATZUEN BABES ERREGIMENA

#### 29. artikulua. *Irizpide orokorrak.*

1. Eraikinez bestelako elementu katalogatuak, hala nola espazio irekiak, lorategiak, zubiak, harresiak, aztarnak, aurriak, iturriak edo kioskoak, honako irizpide eta aurreikuspen hauen mende egongo dira:

– Ordenantza hauen III. kapituluko 1. sekzioan azaldutako irizpide orokorrak, eraikin katalogatuei dagozkienak barne, analogiaz elementu horietara hedatu daitezkeen heinean. Aplikatzeak izango dira, zehazki eta besteak beste, beharraren eta itzulgarritasunaren printzipioak, eta, kasu guztietan, elementuaren jatorrizko egoerara lehengoratzea eta hura ingurune koherente batean txertatzera joko da.

más plantas de edificación y sea técnicamente viable, en el supuesto de procederse a la reforma integral de aquellas plantas de edificación.

No se actuará de conformidad con ese criterio en el supuesto de justificarse que, por razones técnicas, debe procederse a la eliminación del mirador en su integridad y no por partes diferenciadas.

\* En tanto en cuanto se proceda a su eliminación, el mirador deberá ser mantenido en las debidas condiciones de ornato y seguridad, autorizándose la realización de las obras que con ese fin resulten necesarias.

En ese contexto, el mirador deberá ser mantenido con su configuración actual, sin que proceda su renovación o reposición. Dicho mantenimiento incidirá, incluso, en los materiales del mirador, tanto sea de fábrica como mueble, sin que proceda su modificación.

#### Artículo 28. *Herrerías.*

1. Las edificaciones catalogadas integradas en el grado A se adecuarán a los criterios establecidos en el correspondiente expediente específico referido a las mismas, así como a los que, en su desarrollo, determine la Administración competente en la materia. Subsidiariamente, serán de aplicación en ellas los criterios expuestos en el siguiente apartado 2.

2. Tratándose de las edificaciones y elementos incluidos en los restantes grados de protección de este Plan Especial, su regulación y tratamiento se adecuará a los criterios siguientes:

A. En atención al régimen de protección planteado, se diferencian las siguientes modalidades:

– Elementos de herrería protegidos con el carácter de elementos permanentes.

– Restantes elementos de herrería.

B. Su tratamiento se adecuará a los criterios establecidos, en su caso, en las correspondientes Ordenanzas Particulares, y en los proyectos (bien originales, bien posteriormente modificados, siempre que éstos se estimen adecuados) objeto de referencia de la protección.

C. Los elementos de herrería protegidos como elementos permanentes se consolidan con sus características y condiciones actuales, reajustadas en su caso en los términos establecidos en las correspondientes Ordenanzas Particulares.

En consonancia con ello, toda intervención en la edificación deberá garantizar el mantenimiento y/o reposición de dichos elementos de herrería.

D. En lo referente a los restantes elementos de herrería, serán de aplicación los criterios de intervención establecidos en este Plan Especial para las carpinterías, incluidos los relacionados con la proyección y configuración global y unitaria de la herrería de las fachadas de edificación protegidas.

### SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE OTROS ELEMENTOS CATALOGADOS

#### Artículo 29. *Criterios generales.*

1. Los elementos catalogados distintos de los edificios, tales como espacios abiertos, jardines, puentes, murallas, restos, ruinas, fuentes, quioscos, etc., quedarán sujetos al régimen resultante de:

– Los criterios generales expuestos en la sección 1.ª del Capítulo III de estas Ordenanzas, incluidos los referidos a los edificios catalogados en la medida en que, por analogía, sean extensibles a dichos elementos. Serán de aplicación, en particular y entre otros, los principios de necesidad y reversibilidad, debiendo tenderse en todos los casos a la restitución de la situación original del elemento en cuestión y a su integración en un entorno coherente.

– Ordenantza hauen III. kapituluko 3. sekzioan ezarritako irizpideen mende artikuluko hau sekzio horren barruan dago.

– Dagokion ordenantza berezian jasotzen diren aurreikuspenen mende.

2. Landaredia duten espazio publikoak edo lorategiak direnean, zuhaitziak eta landareak oro har, lorategien trazadura, eta abar babestuta daudela ulertuko da, ordenantza berezian ezarritako irismenarekin.

3. Plan Berezi honen aurreikuspenei jarraituta, zuhaitzak eta gainerako landare espezieak babesteko neurriak zehatz eta landare horiek orokorrean hartuta eta/edo landare masa gisa hartuta aplikatuko dira, eta ez banaka eta/edo espezie jakin batzuekin lotuta.

Banako babes hori eta/edo espezie zehatzen gaineko babesa, berez, natura ondarea babesteko berariazko planen edo proiektuen emaitzazko erabakiekin lotuko da.

4. Zubiak, atek, arkuak, itsasargiak eta antzeko elementu katalogatuen kasuan, horien atal guztiak higigarriak, erdihigigarriak edo higiezinak izan hartuko dira aintzat, elementuen babesari dagokionez. Ildo horretan, elementu horien atal bereiziezina dira eskailerak, luminariak, estatuak, jatorrizko apaindura elementuak eta bertan dauden aztarna edo arrasto guztiak.

5. Elementu babestuak edo horrek okupatzen duen lurraldeak balio arkeologikoa izan dezakeenean, plan berezi honek ezarritako babes erregimena aplikatuko da, betiere ondare arkeologikoa babesteko tresnen indarrez eta ordenantza hauen 6. artikuluan ezarritakoaren arabera aplikatzekoa den babes erregimenaren kalterik gabe.

6. Eraikinez bestelakoak diren eta multzoetan barnean hartzen diren banaka katalogatutako elementuak, berriz, multzoak erregulatzeko babes irizpideen mende izango dira, plan berezi honetan eta, zehazki, dagokion ordenantza berezian ezarritako moduan.

### 30. artikulua. F mailako babes erregimen orokorra.

1. F babes mailara atxikitzen dira ordenantza hauen 8. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten multzoak.

Halakotzat jotzen dira eraikinez bestelako askotariko elementu eraikiak eta/edo urbanizaziokoak, babestu beharreko balioak dituztenak (lorategiak, plazak, zubiak, iturriak, hiri altzaria, eta abar).

Plan Berezi honen «3. Katalogoa» dokumentuan jaso da horien zerrenda, ordenantza hauen 9. artikuluan adierazitakoaren arabera edukian sar daitezkeen berregokitzapenen kalterik gabe.

2. Babes hori ez da jatorrizko hiri altzarietako elementuen kopietara edo erreprodukzioetara zabalduko, elementu horiek berritzeko edo birjartzeko jardunen emaitza diren kasuetan izan ezik.

3. Udalak hiri altzariei buruzko berariazko katalogo bat idatzita garatu ahal izango du plan berezi hau. Katalogo honetan babesaren mende dauden elementuak xehetasun handiagorekin hautatuko dira, eta zehaztasun handiagorekin identifikatuko dira. Altzariari buruzko berariazko katalogoa formulatuz gero, plan berezi honetan jasotzen den zerrendak izaera orientatzailea izango du, eta berariazko katalogo horrek izaera arautzailea izango du. Berariazko katalogo hori lantzean eta bideratzean, indarrean dagoen hirigintza legerian katalogo horietarako ezarritako irizpideak izango dira kontuan (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 100. artikulua, eta abar).

4. Elementu horietan baimen daitezkeen jardunak Ordenantza Orokorretan zein, hala badagokie, ordenantza berezian

– Los criterios establecidos en la sección 3.ª del Capítulo III de estas Ordenanzas, de la que forma parte este artículo.

– Las previsiones expuestas, en su caso, en la correspondiente Ordenanza Particular.

2. Cuando se trate de jardines o espacios públicos provistos de vegetación, se considerará que el arbolado y las plantas en general, el trazado de los jardines, etc., están protegidos con el alcance establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.

3. Las medidas de protección del arbolado y demás especies vegetales resultantes de las previsiones de este Plan Especial se entenderán referidas a los mismos en términos generales y/o de masa vegetal, y no de manera individualizada y/o asociada a especies concretas.

Esa protección individualizada y/o de especies concretas debe entenderse asociada a decisiones resultantes de planes o proyectos específicos de protección del patrimonio natural.

4. Los elementos catalogados tales como puentes, puertas, arcos, faros, etc. deben ser considerados, en cuanto a su protección, integrados por la totalidad de sus partes, sean éstas muebles, semimuebles o inmuebles. En este sentido, forman parte inseparable de estos elementos las barandillas, las luminarias, la estatuaría, cualquiera de sus elementos ornamentales originales y todos los vestigios o restos existentes.

5. Cuando los elementos protegidos o el territorio que ocupan, sean susceptibles de incorporar valores arqueológicos, el régimen de protección establecido por este Plan Especial se aplicará sin perjuicio del que resulte aplicable en virtud de los instrumentos de protección del patrimonio arqueológico que concurren y de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de estas Ordenanzas.

6. Los elementos catalogados de manera individual, distintos de los edificios e integrados en conjuntos estarán sujetos a los criterios de protección reguladores de éstos, en los términos establecidos en este Plan Especial, y, en particular, en la correspondiente Ordenanza Particular.

### Artículo 30. Régimen general de protección del grado F.

1. Se adscriben al grado F de protección los conjuntos que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 8 de estas Ordenanzas.

Se consideran como tales los elementos construidos y/o de urbanización diversos de las edificaciones, que cuentan con valores que deben ser protegidos (jardines, plazas, puentes, fuentes, mobiliario urbano...).

Su relación es la expuesta en el documento «3. Catálogo» de este Plan Especial, sin perjuicio de los reajustes que puedan introducirse en su contenido de conformidad con lo indicado en el artículo 9 de estas Ordenanzas.

2. La citada protección no se extenderá en ningún caso a las copias o reproducciones de los elementos de mobiliario urbano originales, salvo en los supuestos en los que aquellos sean el resultado de actuaciones de renovación o reposición de éstos.

3. El Ayuntamiento podrá desarrollar este Plan Especial mediante la redacción de un catálogo específico del mobiliario urbano, en el que los elementos objeto de protección sean seleccionados con mayor detalle e identificados de forma más precisa. En el caso de formularse dicho catálogo específico del mobiliario, la relación contenida en este Plan Especial tendrá un carácter orientativo y será dicho catálogo específico el que revista carácter normativo; su elaboración y tramitación se adecuará a los criterios establecidos para dichos catálogos en la legislación urbanística vigente (artículo 100, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

4. Las actuaciones autorizables en dichos elementos se adecuarán a los criterios generales y específicos establecidos

horietarako ezarritako irizpide orokorretara eta berariazkoetara egokituko dira, eta horien kontserbazioa eta babesa bermatuko da. Zehazki:

A. Dagozkion ordenantza berezietan ezarritako irizpideetara egokituko dira:

– Plazak, lorategiak, parkeak eta antzeko beste espazio batzuk.

– Zubiak.

– Pilotalekuak, instalazioak eta gainerako elementu eraikiak.

– Beste elementu katalogatu batzuekin (multzoekin, lorategiekin, plazekin, zubiekin eta abar) lotzen diren hiri altzarietako elementuak.

B. Beste elementu katalogatu batzuen kasuan (iturri katalogatuak; beste elementu katalogatuekin lotzen ez diren hiri altzarietako elementuak; mugarriak; mentsulak; eta abar):

– Baimen daitezkeen jardunek iturri horiek gaur egungo ezaugarriekin mantentzea eta zaintzea bermatuko dute beti.

– Beste kokaleku batzuetara lekuz aldatzeko aukerari dagozkionez, Ordenantza Orokor hauetako 13.2. artikuluan ezarritakoaren arabera jardungo da.

Elementu katalogatu horietako edozein eraikuntza katalogatuekin lotzen bada, eraikin horien atal babestu gisa hartu eta tratatuko dira elementu katalogatu horiek.

#### IV. KAPITULUA

##### PLAN BEREZIA GAUZATZEA ETA KUDEATZEA

###### 31. artikulua. Plan Berezia gauzatzea.

1. Plan Berezi honetan ezarritako zehaztapenak lau jardun motaren bitartez gauzatuko dira:

– Elementu katalogatuak mantentzea eta kontserbatzea.

– Elementu katalogatuetan eragina duten jardunen lizentziak.

– Plangintza arrunta eta/edo xehetasun azterlanak formulatzea.

– Berariazko babes plangintza formulatzea (A eta E mailetako multzoetarako), hura beharrezkoa edo komenigarria den kasuetan.

2. Plan Berezi honen helburuak benetan lortzen direla gainbegiratzeko eta sustatzeko, eta kasuak kasu ezarritako babes erregimena betetzen dela zaintzeko, Udalak horretarako beharrezkoak diren baliabideak zuzkituko ditu.

Administrazio mekaniko arrunta edozein izanik ere, elementu katalogatuetako edozeinetan eragina duen esku hartze orok horretarako izendatutako teknikarien aginduzko txostena izan beharko du. Elementu katalogatuei dagozkien edo horietan eragina duten esku hartze guztiak, salbuespenik gabe, txosten eta ikuskapen horien mende egongo dira, obra txikiak eta behin-behineko edo aldi baterako jardunak barne.

Era berean, adierazitako ikuskapenaren mende egon beharko du eta Katalogoaren parte diren elementuetan eta horien babes erregimenean eragina duen edo izan dezakeen plangintzaren formulazio ororen aldeko txostena eduki beharko du garapen plangintza, plangintza orokorra, bataren zein bestearen aldaketak, kudeaketa irudiak edo urbanizazio proiektuak izan daitezke. Era berean, elementu katalogatuetan eragina duten orotariko lehiaketak, administrazio emakidak, aldi baterako erabilerak eta abar kontrol horren mende izango dira.

para ellos tanto en estas Ordenanzas Generales como, en su caso, en la correspondiente Ordenanza Particular, y garantizarán la conservación y protección. Más en concreto:

A. Se adecuarán a los criterios establecidos en las correspondientes Ordenanzas Particulares:

– Las plazas, jardines, parques y otros espacios asimilables.

– Los puentes.

– Los frontones, instalaciones y demás elementos edificados.

– Los elementos del mobiliario urbano asociados a otros elementos catalogados (conjuntos, jardines, plazas, puentes...).

B. Tratándose de otros elementos catalogados (fuentes catalogadas; elementos del mobiliario urbano no asociados a otros elementos catalogados; mojones; ménsulas; etc.):

– Las actuaciones autorizables garantizarán en todo caso el mantenimiento y la preservación de esas fuentes con sus características actuales.

– En lo referente a su posible traslado o no a otros emplazamientos, se actuará de conformidad con lo establecido en el artículo «13.2» de estas Ordenanzas Generales.

En el supuesto de que cualquiera de esos elementos esté vinculado a edificaciones asimismo catalogadas, serán considerados y tratados como partes protegidas de éstas.

#### CAPÍTULO IV

##### EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL

###### Artículo 31. Ejecución del Plan Especial.

1. Las determinaciones establecidas en el presente Plan Especial se llevarán a efecto mediante cuatro tipos de actuaciones:

– Mantenimiento y conservación de los elementos catalogados.

– Licencias de actuaciones con incidencia en elementos catalogados.

– Formulación del planeamiento ordinario y/o de estudios de detalle.

– Formulación del planeamiento específico de protección (para los conjuntos del grado A y E), en los supuestos en los que el mismo resulte necesario o conveniente.

2. Para supervisar e impulsar la efectiva consecución de los objetivos de este Plan Especial, y velar por el cumplimiento del régimen de protección establecido en cada caso, el Ayuntamiento proveerá los medios que para ello resulten necesarios.

Con independencia de la mecánica administrativa ordinaria, toda intervención que afecte a cualquiera de los elementos catalogados, debe contar con el previo informe preceptivo de los técnicos designados para ello. Estarán sujetas a los referidos informes y supervisión todas las intervenciones sin excepción que se refieran o afecten a elementos catalogados, incluidas las llamadas obras menores y las actuaciones provisionales o temporales.

Asimismo, deberá someterse a la referida supervisión y contar con el correspondiente informe favorable toda la formulación de planeamiento que afecte o pueda afectar a elementos que forman parte del Catálogo y a su régimen de protección, ya se trate de planeamiento de desarrollo, planeamiento general, modificaciones de uno u otro, figuras de gestión o proyectos de urbanización. Asimismo, se someterán a dicho control los concursos de todo tipo, concesiones administrativas, usos temporales, etc., que incidan en elementos catalogados.

**32. artikulua.** *Elementu katalogatuak mantentzea, konserbatzea eta zaintzea.*

1. Jabeei, edukitzaileei eta eskubide errealeen gainerako titularrei dagokie Plan Berezi honetan ezarritako erregimenaren arabera katalogatutako elementuak zaintzea, babestea, mantentzea eta kontserbatzea, elementuak galtzea, suntsitzea edo narriatzea saihestuta, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 199. artikulua ezartzen duen moduan.

Horretarako, elementu katalogatuak ez dira egingo babesen diren balioak narriatzen edo kaltetzen dituzten erabilerak edo jardunak. Aitzitik, elementu katalogatua leheneratzea edo elementu erantsiak edo degradatzaileak ezabatzea bideratuko diren jardunak sustatu beharko dituzte, dagokion ordenantza bereziak ezartzen duen moduan. Era berean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 200. artikuluan aditzera ematen diren aldian behingo ikuskapenak sustatuko dituzte. Bestalde, Udalari laguntza eman beharko diote Plan Berezi honetan ezarritako kontrol, babes eta diziplinako funtzioetan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 205. artikuluan ezarritakoaren arabera.

2. Udalak bere jabetzako elementu katalogatuak zaintzeaz, babesteaz, mantentzeaz eta konserbatzeaz gain, Hirigintza Ondare Eraikiaren zaintza eta babesa sustatuko du, eta plan berezi honetan ezarritakoa betetzen dela zainduko du, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 204. eta 206. artikuluetan eta VI. tituluko III. kapituluaren adierazitako moduan.

3. Udalak, arlo horretan eskumena duten beste organismo batzuen esku hartzearen kalterik gabe, eten ahal izango ditu plan berezi honetan ezarritako babesez erregimena hausten duten edo elementu katalogatuen bat arriskuan jartzen duten orotari jarduerak, obrak eta lanak. Horrez gain, behar bezalako babesa bermatzeko bidezko jardunak antolatuko ditu.

**33. artikulua.** *Elementu katalogatuetan eragina duten jardunak eta esku hartzeen obra lizentziak.*

1. Irizpide orokorrak.

Elementu katalogatuetan eragina duten obra lizentziak edo baimenak bideratzeko prozedura aplikatzekoak diren xedapenetan oro har ezarritakoa izango da, honako berezitasun hauekin:

A. Elementu katalogatu batean eragina duen edozein jardun egin nahi denean, jardunak dagokion proiektu teknikoan egon beharko du dokumentatuta. Proiektu teknikoak baldintza orokorrez gain, honako alderdi hauek ere hartuko ditu barnean:

– Eragina duen lerrun ororen ondarea babesteko araudia betetzearen justifikazioa.

– Eraginpean dagoen elementu katalogatuari buruzko informazio historikoa eta, zehazki planteatutako jardunaren eraginpean dauden elementu katalogatuaren atalei buruzko informazio historikoa (data, egilea, jatorrizko proiektuaren eta/edo jardunarekin lotzen diren haren atalen kopia, baita, hala badagokio, ondoren izan diren muntazko aldaketena eta ondoriozko, lizentzia eta berezitasunena; eta abar).

– Elementuaren, oro har, eta jardunaren eraginpean dauden atal babestuen, zehazki, gaur egungo egoerari buruzko informazio idatzia eta grafikoa, horretarako egokiak diren bitartekoak erabilia (plano altxaera zehatza; osotasunaren eta xehetasunaren argazki erreportajea; elementuaren eta haren atal babestuen, haren egoeraren, haren patologien eta haren berezitasunen memoria deskribatzailea; eta abar).

– Elementu katalogatuaren babesari dagokionez proiektatutako jardunaren memoria, elementu horien gainean duen era-

**Artículo 32.** *Mantenimiento, conservación y vigilancia de los elementos catalogados.*

1. Corresponde a los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los mismos, el cuidado, protección, mantenimiento y conservación de los elementos catalogados de acuerdo con el régimen establecido en el presente Plan Especial, evitando su pérdida, destrucción o deterioro, en los términos que establece el artículo 199 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV.

Para ello, se abstendrán de promover usos o actuaciones en el elemento catalogado que perjudiquen o deterioren el soporte de los valores que se protegen. Contrariamente, deberán promover las actuaciones tendentes a la recuperación del elemento catalogado, y a la supresión de los elementos añadidos o degradantes conforme establece la correspondiente Ordenanza Particular, y a promover las inspecciones periódicas a que se refiere el artículo 200 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV. Asimismo, estarán obligados a prestar al Ayuntamiento la colaboración en sus funciones de control, protección y disciplina establecidos en este Plan Especial, conforme a lo establecido en el artículo 205 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV.

2. El Ayuntamiento, además de cuidar, proteger, mantener y conservar los elementos catalogados de su propia titularidad, ejercerá la labor de vigilancia y de fomento de la protección del Patrimonio Urbanístico Construido que resulte necesaria, y del cumplimiento de lo establecido en este Plan Especial como instrumento de la ordenación urbanística en los términos señalados en los artículos 204 y 206 y en el capítulo III del Título VI de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV.

3. El Ayuntamiento, sin perjuicio de la intervención de otros organismos competentes en la materia, podrá suspender toda clase de actividades, obras y trabajos que se realicen contraviendo el régimen de protección establecido en este Plan Especial o que puedan poner en peligro la integridad de algún elemento catalogado, así como ordenar las actuaciones que procedan en orden a garantizar la protección debida.

**Artículo 33.** *Actuaciones y licencias de obras de intervenciones que afecten a elementos catalogados.*

1. Criterios generales.

El procedimiento para tramitar las licencias de obra o autorizaciones que afecten a elementos catalogados será el establecido con carácter general en las disposiciones de aplicación en la materia, con las siguientes particularidades:

A. Cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo afectando a un elemento catalogado deberá estar documentada en el correspondiente proyecto técnico que, además de los requisitos generales propios del mismo, contendrá:

– La justificación del cumplimiento de la normativa de protección del patrimonio de todo rango que le afecta.

– La información de carácter histórico relativa al elemento catalogado afectado, y, más en concreto, a las partes del mismo afectadas por la actuación planteada (datación; autor; copia del proyecto original y/o de las partes del mismo relacionadas con la actuación, así como, en su caso, de las modificaciones sustanciales habidas con posterioridad, y de las consiguientes licencias y sus singularidades; etc.).

– La información (escrita y gráfica) relativa al estado actual del elemento en general, y, más en concreto, de las partes protegidas afectadas por la actuación, mediante los medios adecuados para ello (levantamiento planimétrico detallado; reportaje fotográfico del conjunto y de los detalles; memoria descriptiva del elemento y sus partes protegidas, de su estado, de sus patologías, de sus singularidades; etc.).

– Memoria de la actuación proyectada en relación con la protección del elemento catalogado, detalle de su afección a di-

ginaren xehetasuna, ezarritako babes erregimena betetzeari dagokionez hartzen diren orotariko neurrien deskribapena. Memoriak elementu babestuen inguruan jasotako datuen analisiari buruzko atal bat izango du, eta, bertan, galdutako edo eraldutako jatorrizko elementuak leheneratzeko aukera edo komenigarritasuna hartuko da aintzat, baita modu berean babes daitezkeen balioak gauzatzeko egindako aldaketak finkatzearen komenigarritasuna edo, aurkakoa, aldaketa horiek desegiteko eta jatorrizko egoera edo aurreko egoera berrezartzeko komenigarritasuna ere.

– Elementu jakin batzuk desmuntatu edo eraitsi behar direnean, gero zehaztasunez berreraikitzeke, altxaerak, deskribapenak eta erreportaje grafiko xehatuak jasoko dira, betiere berreikuntza horretarako beharrezko xehetasun mailarekin.

Betekizun horiek guztiek (datu eta informazio historikoez zein gaur egungoek; proposamenaren eta elementu katalogatuaren gaineko eraginez deskribapenak; eta abar) berariazko edukia eta irismena izango dute elementu katalogatuari dagokion babes mailaren beraren baldintzatzailearekin lotzen direnak eta planteatutako esku hartzearekin eta eraikuntzaren eta/edo eraginpean dagoen horren atalaren esku hartzearekin lotzen direnak.

Bestalde, baldintza horiek betetzea (zehazki, datu historikoen jasotzearekin eta egokiak diren beste edozeinekin lotzen direnak) ez da beharrezkoa izango inolako garrantzirik ez duten jardunetan. Besteak beste halakotzat joko dira:

- Babestuta ez dauden ataletan eragina duten jardunak.
- Atal babestuan eragina izanik ere, atal horien aldaketa eragiten ez duten jardunak: berriro margotzea, fatxada babestua leheneratzea, arotzeria ordeztzea, eta abar.
- Aurrekoekin pareka daitezkeen beste jardun batzuk.

B. Orotariko esku hartzeen lizentzia eskaerak, elementu katalogatuari dagozkienek, baita obra txikitatzeko jo daitezkeenez ere, udal zerbitzu teknikoak ikuskapena egin beharko du eta aginduzko txostena jaulki beharko du. Horrela, dagokion babes erregimena eta lizentziaren baldintzak benetan betetzen direla finkatuko da.

C. Elementu katalogatuetan eragina duten urbanizazio obraren proiektuek udal zerbitzu teknikoaren ebaluazioaren mende egon beharko dute, betiere plan berezi honetan zehazten dena espresuki eta zehaztasunez betetzeari dagokionez.

D. Lehen erabilerako lizentzia eman aurretik, hala badagokio, edo obra hartu aurretik, hala badagokio, Udalak izendatzen duen zerbitzu teknikoak ikuskapena egin beharko du eta aginduzko txostena jaulki beharko du. Horrela, dagokion babes erregimena eta lizentziaren baldintzak benetan betetzen direla finkatuko da.

E. Birgaitutako eraikin katalogatuak mantentzeko proiektuak 2020rako IV. Ingurumen Esparru Programan ezarritako lehentasunaren arabera egin beharko dira. Kontuan hartu beharko dira Eraikuntza Iraunkorrerako Gidan jasotako gomendioak, eraikinen aurrezpena, energia efizientzia eta energia berriztagarrien sustapena bultzatzeko.

## 2. Behe solairuetako jardunei buruzko berariazko irizpideak.

Eraikin katalogatuetako behe solairuetako esku hartzeetan, elementuak birjartzeko jardunak egin behar badira (baoak berriro konfiguratu; fatxadako akaberak edo estaldurak berriro definitu edo aldatu), honako irizpide hauei jarraituko zaie:

A. Eraginpean dagoen eraikinaren osotasunaren edo haren zenbait solairuen erreforma integrala egin behar bada edo hustu behar bada, behe solairua osorik barne (obrak egiteko edo beste

chos elementos, descripción de las medidas de todo tipo que se adoptan en relación con el cumplimiento del régimen protección establecido, etc. La memoria incluirá un apartado de análisis de los datos recabados en relación con los elementos protegidos, considerando las posibilidades o la conveniencia de recuperar elementos originales perdidos o transformados, así como la conveniencia de consolidar las transformaciones habidas por materializar valores igualmente protegibles o, contrariamente, de deshacer dichas transformaciones y reponer el estado original o previo a ellas.

– En los casos en que deban desmontarse o derribarse, para luego reconstruirse fielmente, determinados elementos, se incluirán levantamientos, descripciones y reportajes gráficos pormenorizados con el nivel de detalle necesario para tal reconstrucción.

Todos esos requisitos (datos e información tanto histórica como actual; descripción de la propuesta y de sus afecciones en el elemento catalogado; etc.) tendrán en cada caso el contenido y el alcance específicos asociados, por un lado, a los condicionantes propios del grado de protección en el que esté integrado el elemento catalogado, y, por otro, a la intervención planteada y a la edificación y/o parte de la misma afectada.

Complementariamente, el cumplimiento de esos requisitos (en particular los asociados a la exposición de datos históricos, así como cualesquiera otros que se estimen adecuados) no resultará necesario en actuaciones en las que aquellos no tengan relevancia alguna. Cabe considerar como tales, entre otras:

- Las actuaciones que incidan en partes no protegidas.
- Las actuaciones que, aún incidiendo en partes protegidas, no supongan una alteración de éstas: repintado, restauración de una fachada protegida; sustitución de carpinterías; etc.
- Otras actuaciones asimilables a las anteriores.

B. Las solicitudes de licencia de cualquier tipo de intervenciones referidas a elementos catalogados, incluso las conceptuales como «obras menores», deberán ser objeto de la correspondiente evaluación por parte de los servicios técnicos municipales en relación con el cumplimiento expreso y exhaustivo de lo determinado en este Plan Especial.

C. Los proyectos de obras urbanización que incidan en elementos catalogados deberán ser objeto de la correspondiente evaluación por parte de los servicios técnicos municipales en relación con el cumplimiento expreso y exhaustivo de lo determinado en este Plan Especial.

D. La concesión de la licencia de primera utilización, en su caso, o la recepción de la obra, en el suyo, deberá estar precedida por la inspección del servicio técnico que el Ayuntamiento designe, y de la emisión del correspondiente informe preceptivo en relación con el efectivo cumplimiento del régimen de protección concurrente y el cumplimiento del condicionado de la licencia, en su caso.

E. Los proyectos que se desarrollen para el mantenimiento de la rehabilitación de los edificios catalogados deberán realizarse conforme a la prioridad establecida en el IV Programa Marco Ambiental 2020. Deberán considerarse las recomendaciones de la Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible correspondiente, con objeto de potenciar el ahorro, la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables.

## 2. Criterios específicos referidos a las actuaciones en las plantas bajas.

Las intervenciones en las plantas bajas de edificaciones catalogadas que deban ser objeto de actuaciones de reposición de distintos elementos (reconfiguración de huecos; redefinición o modificación de acabados o revestimientos de fachada) se adecuarán a los siguientes criterios:

A. En los supuestos de actuaciones de reforma integral o vaciado del conjunto de la edificación afectada, o de determinadas plantas de la misma, incluida la totalidad de la planta baja

erabilera batzuk ezartzeko), eta aurrekoen pareko jardunak egin behar badira (behe solairuaren osotasunean eragina duten erabilera aldaketak, eta abar), dagokion proiektu teknikoa landu, bideratu eta onartu egin beharko da.

Proiektu hori behe solairuko fatxadaren edo fatxaden osotasunera hedatuko da, eta hartan esku hartzeko irizpide materialak zehaztuko ditu, Ordenantza Orokor hauetan horri dagokionez ezarritako aurreikuspenen arabera. Gainera, proiektuak solairu horretan esku hartzeko proposamenaren egokitasuna justifikatu beharko du, kasuak kasu fatxada babestuen osotasunaren konfigurazioaren testuinguru orokorrean. Edonola ere, jardun hori egiaztatzeko beharrezko neurrian eta irismenarekin zabalduko da hartara.

B. Aurreko A atalean erregulatzen diren jardunez bestelako behe solairuaren erreforma partzialeko jardunen kasuan eta behe solairuaren zati batean eragina duten erabilera aldaketen kasuan, baita aurrekoen parekoak diren beste jardun batzuetan, honako irizpide formal eta/edo prozedurazko hauen arabera jardungo da:

a) Gaur egun konfigurazio funtzional eta/edo juridiko bateratu bati erantzuten dieten behe solairuetako jardunak aurreko A atalean ezarritako irizpideetara egokituko dira.

b) Gaur egun funtzionaliki eta/edo juridikoki bananduta dauden behe solairuetan, behe solairu horien zati jakin batzuetan planteatutako jardunei baimena eman aurretik (obrak gauzatzeko baimena zein erabilera ezartzeko baimena), Udalak eraikinarenean behe solairuaren osotasunaren tratamendu globalari eta bateratuari buruzko azterlana aurkeztu eta onartu beharko du. Azterlan horretan, honako irizpide hauek hartuko dira aintzat:

– Dagokion behe solairuan planteatzen den izaera horretako lehen jardunaren sustatzaileak landuko du azterlan hori, eta Udalari aurkeztuko dio. Horretarako baimena hura aurrez edo batera lantzearen edo baimentzearen baldintzapean egongo da.

– Azterlan horrek esku hartzeko jarraibideak zehaztuko ditu, fatxadako baoen konfigurazioaren arloan eta tratamenduko edo estaldurako materiala zehaztearen arloan.

Instalazioei, publizitateari, olanei eta abar dagokionez, ordenantza hauen aurreko 16. artikuluan adierazitako irizpideak izango dira aplikatzekoak.

– Azterlan hori onartu ostean, eraginpean dagoen behe solairuaren gainerako zatietan izango da aplikatzekoa.

Azterlan hori nahitaez aurkeztu beharko da behe solairuetan planteatutako jardunen kasuan, betiere azterlan hori aurrez landuta eta onartuta duten behe solairuak direnetan.

Fatxada tratatzeko edo estaltzeko materiala proiektu horrek zehaztutakoa izango da. Nolanahi ere, material hori geroagoko jardunetan berregokitu ahal izango da, baldin eta eraikinarenean eta behe solairuaren osotasuneko fatxadaren konposizioaren eta irakurketa globalaren testuinguruan egokia dela justifikatzen bada.

C. Udal lizentzia lortzea eskatzen duten obrak baimenduko badira eta/edo birjartzeko jardun horien xede izan behar duten behe solairuetako lokaletan erabilera aldaketak badira, aurrez eta/edo aldi berean birjartzeko jardun horiek proiektatu eta gauzatu beharko dira.

3. Babestutako eraikuntzetako arotzeriaren eta begiratoien birgaitze, aldatze eta ordezkatzeko jarduerak bideratzeko irizpideak.

A. Babestutako eraikuntzetako arotzeriaren birgaitze, aldatze eta ordezkatzeko jarduerak irizpide hauetara egokituko dira:

(bien para la realización de obras, bien para la implantación de nuevos usos), así como en actuaciones asimilables a las anteriores (cambios de uso con incidencia en la totalidad de la planta baja, etc.), se procederá a la elaboración, tramitación y aprobación del correspondiente proyecto técnico.

Dicho proyecto se extenderá a la totalidad de la fachada o fachadas de la planta baja, y determinará los criterios materiales de intervención en la misma, de conformidad con las previsiones establecidas a ese respecto en estas Ordenanzas Generales. Además, el proyecto deberá justificar la adecuación de la propuesta de intervención en la citada planta en el contexto general de la configuración de la totalidad de la fachada protegida en cada caso, extendiéndose a ésta en la medida y con el alcance necesarios para acreditar esa adecuación.

B. En el supuesto de actuaciones distintas de las reguladas en el anterior apartado A, consistentes, concretamente, en actuaciones de reforma parcial de la planta baja y de cambios de uso que afecten a parte de la misma, así como en otras asimilables a las anteriores, se actuará de conformidad con los siguientes criterios formales y/o procedimentales:

a) Las actuaciones en plantas bajas que, en la actualidad, respondan a una configuración funcional y/o jurídica unitaria, se adecuarán a los criterios establecidos en el anterior apartado A.

b) En las plantas bajas que actualmente estén funcional y/o jurídicamente segregadas, la autorización de las actuaciones planteadas (tanto de ejecución de obras, como de implantación de usos) en determinadas partes de las mismas deberá ir precedida de la previa presentación y aprobación por parte del Ayuntamiento de un estudio de tratamiento global y unitario de la totalidad de la planta baja de la edificación, de conformidad con los siguientes criterios:

– Dicho estudio será elaborado y presentado ante el Ayuntamiento por el promotor de la primera de las actuaciones de esa naturaleza que se planteen en la correspondiente planta baja. La autorización de ésta estará condicionada a la previa o simultánea elaboración y autorización de aquél.

– Dicho estudio determinará las correspondientes pautas de intervención en lo referente a, en concreto, la configuración de los huecos de la fachada, y la determinación del material de tratamiento o revestimiento de la misma.

En lo referente a instalaciones, publicidad, toldos, etc. serán de aplicación los criterios expuestos en el anterior artículo 16 de estas Ordenanzas.

– Una vez aprobado ese estudio, será de aplicación obligatoria en las restantes partes de la planta baja afectada por el mismo.

La presentación de ese estudio será innecesaria en el supuesto de actuaciones planteadas en plantas bajas en las que el mismo ya haya sido elaborado y aprobado con anterioridad.

El material de tratamiento o revestimiento de la fachada será el que se determine en el citado proyecto. En todo caso, dicho material podrá ser reajustado en actuaciones posteriores siempre que se justifique su idoneidad en el contexto de la composición y de la lectura global de la fachada del conjunto de la edificación y de la planta baja de la misma.

C. La autorización de obras que requieran la obtención de licencia municipal, y/o cambios de uso en locales situados en plantas bajas que deban ser objeto de las citadas actuaciones de reposición se entenderá condicionada a la previa y/o simultánea proyección y ejecución de las dichas actuaciones de reposición.

3. Criterios específicos referidos a las actuaciones de rehabilitación, modificación, sustitución, etc. de carpinterías y miradores existentes en edificaciones protegidas.

A. Las actuaciones de rehabilitación, modificación, sustitución, etc. de las carpinterías de las edificaciones protegidas se adecuarán a los siguientes criterios:

\* Beheko solairuetan eragina duten jarduerak ordenantza hauetan zehaztutako irizpidetara egokituko dira, artikulua honen lehengo 2. atalean barne.

\* Lehengo 26. artikuluan aipatzen den B, C eta D maileta-ko eraikuntzen goi solairuei buruzko modelo orokor bateratuaren egite eta zehazte lanak, irizpide formal hauetara egokituko dira:

– Eraginpean dagoen eraikinaren osotasunaren edo haren zenbait solairuen erreforma integrala egin behar bada edo hiru behar bada, eta aurrekoen pareko jardunak egin behar badira (eraikuntza osoan, edo solairu baten edo bateratu osotasunean), dagokion proiektu teknikoa landu, bideratu eta onartu egin beharko da, aipatutako modelo orokor bateratua jarduera haiei buruzko proiektu teknikoan zehaztuko da.

– Beste motako jarduerak (goiko solairuetako arotzerian erabateko edo zatikako, soilik ala ez, eragina izan dezaketenak) onartze aurretik, eragindako eraikuntzaren goi solairuen arotzeria guztiari buruzko ikerketa orokor eta bateratu bat aurkeztu eta onartu beharko da. Ikerketa horren idazte eta onartze lanak, artikulua honen aurreko 2.B.b atalean zehaztutako irizpideetara egokituko da, goi solairuetan eraginik ez duten salbuespenekin.

B. Babestutako eraikuntzetako begiratokien arotzeriaren birgaitze, aldatze eta ordezkatzeko jarduerak lehengo 27. artikuluan zehaztutako irizpideetara egokituko dira; lehengo A. atalean aipatutakoak ere kontuan hartuko dira aurrekoekin bateragarriak diren neurrian.

**34. artikulua.** *Elementu katalogatuetan eragina duten hiri-gintza espediente arrunten formulazioa.*

Plan Orokorren garapenean sustatzen diren antolamendu planak, dagozkien kudeaketa tresnak eta urbanizazio obren proiektuak elementu katalogatuen gainean, horien ingurunean edo mugatutako multzoen esparruetan nolabaiteko eragina izango dutenak Plan Berezi honen edukira egokituko dira, baita bertan elementu katalogatuetarako ezarritako babes erregimenera ere. Haatik, antolamendu planek, urbanizazioko obra proiektuek eta abar erregimen horretan sar ditzaketen berregokitzapenei dagokienez Plan honetan ezarritako salbuespenak hartuko dira aintzat. Memorian alderdi hori betetzen dela justifikatuko duen atal bat gaineratuko da beti.

Proiektu horien guztien bidezko ebaluazioa egingo da, haren izapideen testuinguruan, eta xede horretarako beharrezkoak diren txostenak landuta, elementu katalogatuetan duten eraginaren ikuspegitik.

**35. artikulua.** *Multzoak babesteko plan berezien formulazioa.*

1. A mailan barnean hartzen diren multzoak arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira, baita testuinguru horretan Administrazio eskudunak hartzen dituen erabakietara ere hala badagokio, plangintza berezia formulatzeari dagokionez ere bai.

2. Polloe hilerriko multzoa bertan sustatu beharreko plangintza berezian ezarritako irizpideetara egokituko da, batetik, babestu beharreko banako elementuak (panteoiak...) identifikatzeko eta, bestetik, elementu horien zein multzoaren beraren babes erregimena zehazteko.

**36. artikulua.** *Elementu katalogatuen aurria.*

1. A babes mailako elementu katalogatu bat aurri egoeran deklaratzeko, eta deklarazio horrek izan ditzakeen eraginak zehazteko, arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritakoari jarraituko zaio.

\* Las actuaciones con incidencia en las plantas bajas se adecuarán a los criterios formales establecidos para las mismas en estas Ordenanzas, incluido el anterior apartado 2 de este artículo.

\* La determinación del modelo general unitario referente a las plantas altas de edificaciones catalogadas de los grados B, C y D, al que se hace referencia en el anterior artículo 26, se adecuará a los siguientes criterios formales:

– En los supuestos de actuaciones de reforma integral o vaciado del conjunto de la edificación afectada, o de determinadas plantas altas de la misma, así como en actuaciones asimilables a las anteriores (cambios de uso en la totalidad bien de la edificación, bien de una o más plantas altas de la misma) se procederá a la determinación del citado modelo unitario en el marco del correspondiente proyecto técnico referente a aquellas actuaciones.

– En los supuestos de actuaciones distintas de las anteriores (con incidencia total o parcial, de manera exclusiva o no, en la carpintería de las citadas plantas altas), su aprobación y ejecución deberá ir precedida de la previa presentación y aprobación de un estudio de tratamiento global y unitario de las carpinterías del conjunto de las plantas altas de la edificación afectada en cada caso. Su elaboración y aprobación se adecuará a los criterios expuestos en el anterior apartado «2.B.b» de este artículo, salvo en lo referente a las cuestiones carentes de incidencia en las mencionadas plantas altas.

B. Las actuaciones de rehabilitación, modificación, sustitución, etc. de los miradores y/o de sus carpinterías se adecuarán a los criterios expuestos en el anterior artículo 27, complementados con los mencionados en el anterior apartado A, en la medida en que sean compatibles con los anteriores.

**Artículo 34.** *Formulación de expedientes urbanísticos ordinarios que afecten a elementos catalogados.*

Los planes de ordenación que se promuevan en desarrollo del Plan General, los correspondientes instrumentos de gestión, así como los proyectos de obras de urbanización, que comporten cualquier tipo de incidencia sobre elementos catalogados, en sus entornos, o en los ámbitos de los conjuntos delimitados, se adecuarán al contenido de este Plan Especial y al régimen de protección establecido en él para los elementos catalogados, sin perjuicio de las salvedades establecidas en este Plan en lo referente a los reajustes que en relación con dicho régimen puedan introducir aquellos planes de ordenación, proyectos de obras de urbanización, etc. En su memoria incluirán, en todos los casos, un apartado justificativo del referido cumplimiento.

Todos esos proyectos serán objeto de la correspondiente evaluación, en el contexto de su tramitación y mediante la elaboración de los informes necesarios con ese fin, desde la perspectiva de sus afecciones en los elementos catalogados.

**Artículo 35.** *Formulación de planes especiales de protección de conjuntos.*

1. Los conjuntos integrados en el grado A de protección se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, así como a las decisiones que, en ese contexto, adopte la Administración competente en la materia, incluso en lo referente a la formulación, en su caso, de planeamiento especial.

2. El conjunto Cementerio de Polloe se adecuará a los criterios establecidos en el planeamiento especial a promover en él con el fin de, por un lado, identificar los elementos individuales (panteones...) a proteger, y, por otro, determinar el régimen de protección tanto de esos elementos como del propio conjunto.

**Artículo 36.** *Ruina de elementos catalogados.*

1. A los efectos tanto de la declaración de ruina de edificios y elementos integrados en el grado A de protección, como de la determinación de las afecciones asociadas a la misma, se estará a lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia.

2. Plan Berezi honen beste babes maila guztietako eraikuntza eta elementu katalogatuak aurri egoeran deklaratzeko, eta deklarazio horrek izan ditzakeen eraginak zehazteko, arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritakoari jarraitu ko zaio.

Testuinguru horretan, kasu bakoitzean eraikuntza edo elementuaren aurri deklarazioa modu honetara osatuko da:

– Alde batetik, deklarazio horren ondorio kulturalak, ondareekin lotutakoak, ekonomikoak, juridikoak, e.a. azalduko eta aztertuko dituen txosten teknikoak edo txosten teknikoak (bat edo gehiago, egokiak ikusten diren neurrian). Txosten horietan, eragindako eraikuntza edo elementua katalogoan mantentzeak eta katalogotik ateratzekoak dituzten ondorioak aztertuko dira.

– Bestetik, Udalbatzaren erabakia, eraikuntza edo elementua katalogoan mantentzea edo katalogotik ateratzeari dagokiona.

### 37. artikulua. Arau haustek eta diziplina erregimena.

Plan Berezi honetan elementu katalogatuetarako ezarritako babes erregimena hirigintza arloko arau haustea da, eta arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritakoaren arabera tipifikatu eta zigortuko da.

Edonola ere, zehapenak bi alderdi hartuko ditu aintzat: batetik, elementu katalogatua arau haustea eragin duen jardunaren aurreko egoeran birjartzea, eta, bestetik, elementu horretan jarduteagatik edo ez jarduteagatik eragindako kalteak konpontzea.

Modu osagarrian, A mailan sartzen diren elementuak babesteko erregimena bete ezean, arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako zehapen erregimena aplikatuko da, baita erregimen horrekin lotuta Administrazio eskudunak adosten dituen neurriak ere.

## XEDAPEN GEHIGARRIAK

*Lehena. «a.21 Antzinako zabalguneko bizitegi» tipologiako eraikin katalogatu gabeen eta eraikin katalogatuetako solairu eta elementu babestu gabeen tratamendu estetiko baldintzak.*

Eraikin katalogatu gabeak eta eraikin katalogatuetako zati babestu gabeak honako esku hartzeko irizpide hauetara egokitu beharko dira:

### 1. Fatxadaren konfiguraziorako irizpide orokorrak.

Fatxada horiek ondoren adierazten diren konfigurazio soluzio hauetakoren batera egokitu beharko dira hautabidez:

A. Eraikuntza tipologia horretako fatxada katalogatuetakoren baten imitazio filologikoa egingo da, betiere hautatutako fatxada lursailari esleitutako ordenara egokitzearen ondoriozko eraikuntza altuerako eta profileko baldintzekin. Ildo horretan, garai eta estilo arkitektoniko bereko eraikin katalogatu bat hartuko da erreferentziatzat.

Fatxadaren konposizioak antzeko proportzioak gorde beharko ditu baren dimentsionamenduan eta bereizketan, eta eraikitzen den orubeko fatxadaren luzerara egokitu beharko da, elementu berezien luzera doitu.

Paramentuetan, harlandua xaflatzeekin ordeztzea baimentzen da. Kantoietan, fatxadaren bakoetako kantoietan barne, harlanduak gutxienez 15,00 cm-ko ageriko lodiera izango du.

«Ez da inola ere baimenduko harlanduzko elementuak harria imitatzen duten beste elementu batzuekin ordeztzea; haatik, eta salbuesenez, konplexutasun handieneko moldurak eta apaindurak erreproduzitzean sinplifikazioak onartu ahal izango dira.»

2. A los efectos tanto de la declaración de ruina de edificios y elementos integrados en los restantes grados de protección de este Plan Especial, como de la determinación de las afecciones asociadas a ella, se estará a lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia.

En ese contexto, la declaración de ruina de cualquiera de esos edificios y elementos se complementará, en cada caso, con:

– Por un lado, la elaboración del o de los correspondientes informes técnicos de análisis y exposición de las afecciones patrimoniales, culturales, económicas, jurídicas, etc. asociadas a las hipótesis tanto de mantenimiento de su catalogación, como de su descatalogación.

– Por otro, la decisión del Pleno del Ayuntamiento bien de mantener la catalogación, bien de proceder a su descatalogación.

### Artículo 37. Infracciones y régimen disciplinario.

El incumplimiento del régimen de protección establecido en este Plan Especial para los elementos catalogados constituye una infracción urbanística que será tipificada y sancionada conforme a lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia.

En todo caso, la sanción incluirá la exigencia de reposición del elemento catalogado al estado previo al de la actuación constitutiva de infracción y la reparación de los daños causados al mismo por acción u omisión.

Complementariamente, el incumplimiento del régimen de protección de los elementos integrados en el grado A conllevará la aplicación del régimen disciplinario establecido en las disposiciones de aplicación en la materia, así como de las medidas que, en consonancia con ese régimen, acuerde la Administración competente en la materia.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

*Primera. Condiciones de tratamiento estético de las edificaciones de tipología «a.21 Residencial de Ensanche Antiguo» no catalogadas, y de las plantas y elementos no protegidos de edificaciones catalogadas.*

Las edificaciones no catalogadas, así como las partes no protegidas de las catalogadas deberán adecuarse a los siguientes criterios de intervención:

### 1. Criterios generales de configuración de las fachadas.

Dichas fachadas deberán adecuarse, alternativamente, a alguna de las soluciones de configuración que se exponen a continuación:

A. Imitación filológica de alguna de las fachadas catalogadas existentes de la referida tipología edificatoria, con las condiciones de perfil y altura de edificación correspondientes a la adaptación de la fachada elegida al orden asignado a la parcela. A ese respecto se tomará como referencia una edificación catalogada de la misma época y estilo arquitectónico.

La composición de la fachada deberá mantener unas proporciones similares en el dimensionamiento y separación de huecos, y adaptarse a la longitud de la fachada del solar que se edifica a través del ajuste de la longitud de sus elementos singulares.

Se autoriza la sustitución de la sillería por un chapeado en los paramentos. En las esquinas, incluidas las de los huecos de la fachada, el espesor aparente mínimo de la sillería será 15,00 cm.

En ningún caso se autorizará la sustitución de elementos de piedra labrada por otros de imitación de piedra, si bien, excepcionalmente, podrán admitirse en los mismos simplificaciones en la reproducción de molduras y ornamentaciones de mayor complejidad.



Behe solairuetan, hareharría guztiz edo zati batean ordezteko kareharri grisa erabili ahal izango da. Kasu horretan, espaloiaren zoladurarekiko lotuneko zokaloak nahitaez izango dira material horretakoak.

Atikoen eta estalkien tratamendua izaera orokorrez ezarritako baldintzetara egokituko da.

B. Zabalguneeetako jatorrizko arkitekturaren konposizioaren jarraibide orokorren arabera eraikiko da fatxada. Xehetasunetan diseinu librea izango du, ez imitaziozkoa, eta hareharriz harlanduta edo xaflatuta aurrekoaren parekoa gauzatu ahal izango da, edota emokaduraz inpostekin, baoetako azpadurekin eta harriz gauzaturako arkitektura horren berezko beste elementu batzuekin, betiere lursailari esleitutako ordenari dagozkien eraikuntza altuerako eta profileko oinarritzko baldintzen arabera.

a) Fatxaden konposizioaren irizpide orokorrak:

– Bao angeluzuzenen antolamendu orokorrekinekin diseinatu dira, posizio bertikalean, eta ardatz bertikal komunetan konfiguratu.

– Fatxada berebanean, baoen ardatz bertikalak ezarriko dira haien artean distantzia erregularra izateko moduan. Distantzia hori ezingo da izan 2,20 metro baino txikiagoa edo 3,50 metro baino handiagoa, nahiz eta izaera bereziko zenbait baok (begiratokiak) izan ditzaketen banaketa ezberdinak.

– Ezin izango da, inola ere, baorik zabaldu eraikinen kantoietan. Horrenbestez, ardatz bertikalak fatxada planoetan antolatuko dira, kantoietatik berezita. Fatxada planoetan zabaltzen diren baok kantoiarekiko gutxienez 0,60 metroko distantzia mantenduko dute behe solairuan eta 0,80 metrokoa goi solairuetan (azken baldintza horretaz salbuesten dira kantoiak har ditzaketen begiratokiak).

b) Behe solairuetako fatxaden konposizioa:

– Bao bakoitzaren gehieneko zabalera (hormaren kanpoko aldean neurtuta) fatxadako baoen ardatz bertikalen arteko distantzia komunaren % 70ekoa izango da ardatz horiekiko forma simetrikoan antolatuta egongo dira.

– Baoetako buruek altuera komuna izango dute behe solairuko espazioetako bao guztietarako.

c) Goi solairuetako fatxaden konposizioa:

– Baoak lurzoruraino urratuak izango dira, ate/leihoak osatuta.

– Bao bakoitzeko zabalera (hormaren kanpoaldean neurtuta) fatxada horretako baoen ardatz bertikalen artean dagoen distantzia komunaren % 50ekoa izango da, eta ez da inola ere 1,30 metrotik gorakoa izango.

– Baoen altuera komuna izango da solairu bereko bao guztietarako, eta bao buruak goiko forjatuaren behe aldearen azpitik gutxienez 30,00 zentimetrora kokatuko dira.

– Baoak eraikuntzaren kantoietatik bereizteko oro har ezarritako arauak ez dira aplikatzeak izango begiratokiaren kasuetan.

– Ez da eraikuntzaren alaketan atzeraemanguneak antolatzeari baimentzen.

d) Fatxaden akabera:

– Harriaren tratamendu orokorren irizpideak, halaber, imitazio filologikoaren kasuan ezarritakoaren antzekoak izango dira. Harrizko elementuetarako, ez da inola ere baimenduko harría imitatzen duten beste materialak erabiltzea.

– Baoetako itxituraren kanpoko aldea, goi solairuetan, gutxienez 20,00 zentimetroko sakoneran kokatuko da fatxadaren paramentuari dagokionez, eta, behe solairuetan, 35,00 zentimetroko sakoneran.

– Behe solairuaren erremate gisa gutxienez 25,0 zentimetroko altuera duen eta paramenturekiko gutxienez 4,0 zentimetroko irtengunea duen inposta antolatuko da.

En las plantas bajas, podrá utilizarse, asimismo, sustituyendo total o parcialmente a la arenisca, la caliza gris, disponiéndose en tal caso, obligatoriamente este material en el zócalo que resuelva el encuentro con la pavimentación de la acera.

El tratamiento de áticos y cubiertas se adecuará a las condiciones establecidas con carácter general.

B. Construcción de la fachada con arreglo a las pautas generales de composición de la arquitectura original de los Ensanches, con un diseño de detalle libre y no imitativo, que podrá ser ejecutado bien en sillería de arenisca o chapeado asimilable a la misma, bien en revoco, con impostas, recercos de huecos y otros elementos propios de esta arquitectura ejecutados en piedra, y con arreglo a las condiciones básicas de perfil y altura de edificación correspondientes al orden asignado a la parcela.

a) Criterios generales de composición de las fachadas:

– Se diseñarán con una ordenación regular de huecos de forma rectangular, en posición vertical, configurados mediante ejes verticales comunes.

– En una misma fachada, los ejes verticales de los huecos se dispondrán manteniendo entre sí una distancia regular. Dicha distancia no será inferior a 2,20 m, ni superior a 3,50 m, si bien, determinados huecos de carácter singular (miradores), podrán presentar separaciones diferentes.

– En ningún caso se abrirán huecos en las esquinas de los edificios. Por ello, los ejes verticales se dispondrán en los planos de fachada, separándose de las esquinas, de forma que los huecos que se abran sobre ellos mantengan una distancia mínima de 0,60 m en planta baja y 0,80 m en plantas altas, respecto de dichas esquinas (se excluyen de esta última condición los miradores) que podrán ocupar las mismas).

b) Composición de las fachadas en plantas bajas:

– La anchura máxima de cada hueco (medida en la cara exterior del muro) será igual al 70 % de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos de la fachada, dispuestos de forma simétrica respecto de esos ejes.

– Los dinteles de los huecos adoptarán una altura común para todos los huecos de los espacios de planta baja.

c) Composición de las fachadas en plantas altas:

– Los huecos serán rasgados hasta el suelo, formando puer-ta-ventanas.

– La anchura de cada hueco (medida en la cara exterior del muro) será inferior al 50 % de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos de dicha fachada, no pudiendo superar en ningún caso 1,30 m.

– La altura de los huecos será común a todos los de una misma planta, situándose el dintel de los mismos al menos a 30,00 cm por debajo de la cara inferior del forjado superior.

– Las reglas de separación de los huecos de las esquinas de la edificación establecidas con carácter general no serán aplicables a los miradores.

– No se autoriza la disposición de retranqueos en los cha-flanes de la edificación.

d) Acabado de las fachadas:

– Los criterios de tratamiento general de la piedra serán similares a los establecidos para la opción de imitación filológica. En ningún caso se autoriza la utilización, para los elementos de piedra, de otros materiales de imitación de la misma.

– La cara exterior del cerramiento de los huecos se situará, como mínimo a 20,00 cm de profundidad con respecto al paramento de fachada, en las plantas altas, y, a 35,00 cm en las plantas bajas.

– Como remate de la planta baja se dispondrá una imposta de altura no menor de 25,0 cm y 4,0 cm de resalto mínimo sobre su paramento.

Era berean, fatxadaren erremate gisa, ordena bakoitzerako ezarritako altueran erlaitza antolatuko da. Erlaitz horrek gutxienez 35,0 cm-ko altuera eta 15,0 cm-tik gorako hegala izango du.

e) Hegalak:

- Eraikin kataloguetako babestu gabeko solairuak.

\* Solairu horietan (aurrez daudenetan zein fatxada plano-egindako jasoduren emaitzazkoetan) hegalak (balkoiak eta begiratokiak) ezartzea baimenduko da, baina soilik hegal horiek bat badatoz eta bateragarriak badira plan berezi honetan ezarritako fatxadaren zati babestua zaintzeko erregimenarekin eta, zehazki, testuinguru horretan behar bezala mimetizatuta badaude.

Baldintza horiek bete ezean, debekatuta dago hegal horiek ezartzea.

Horri dagokionez, kasuan-kasuan Udalak zehazten duenari jarraituko zaio.

- Eraikuntza katalogatu gabeak.

\* Balkoiak:

Hegan dauden balkoiak soilik baimentzen dira, eta honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

– Hegalak gehienez 45,00 zentimetroko sakonera izango du, eta mentsularen kanpoaldeko ertza 10,00 zentimetrotik azpikoa izango da, arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan (Eraikuntza Kode Teknikoan, eta abar) ezarritako baldintzek ertz handiagoa eskatzen dutenean izan ezik.

– Balkoi bakoitzak bao bakar bati egingo dio zerbitzu, eta zerbitzatzen duen baoaren simetria ardatz bera izango du.

– Ez da itxiko fabrikazko karelarekin; burdineriazko baranda bat jarriko zaio, elementu bertikalez osatua. Gutxienezko altuera arloko xedapen aplikagarrietan ezarritakoa izango da (Eraikuntza Kode Teknikoan eta abarretan).

\* Begiratokiak:

Horik jartzea baimentzen da soilik proiektzioan eta ezartzean eragindako eraikinaren fatxada baten osotasunari eragiten dioten esku hartzeetan.

– Modu erregularrean jarri beharko dira, eta gehienez ere goi solairuen fatxaden azaleraren % 20 hartuko dute.

– Hegalaren sakonera maximoa 90,00 zentimetro izango da.

– Arotzeriaz egingo dira osorik, eta ez da beste obra elementurik onartuko, beheko iskinean euste mentsula izan ezik.

f) Atikoak eta estalkiak:

Izaera orokorrez ezarritako baldintzetara egokituko da.

C. Goi solairuetan fatxada eraikitzea baoen konposizio libreaki (baoen proportzioa goi solairuetako fatxadaren azalera osoan < % 60), eta, ahal dela, harri xaflatuzko tratamenduari jarraituz (harri mota libreki hautatu ahalko da). Konfigurazio orokorrean «B» irtenbidearen antzeko ezaugarriak dituzten behe solairuetan, eta, harria libreki hautatuz.

Horrez gain, honako aurreikuspen hauetara egokituko dira:

\* Hegalen banaketari dagokionez:

«a.21» tipologiako eraikin katalogatu gabeetan ezartzea baimentzen da.

Hegal horiek bat etorriko dira indarrean dagoen plan orokorrean «a.20 Zabalguneko komuneko bizitegi» tipologiako eraikinetarako indarrean dagoen plan orokorrean ezarritako parametroekin.

Katalogatutako eraikuntza babestu gabeen solairuetan, fatxadako linean baimendutako jasodurak barne:

De igual modo, como remate de la fachada, se dispondrá, a la altura establecida para cada orden, una cornisa de altura no menor de 35,0 cm, y vuelo mayor de 15,0 cm.

e) Vuelos:

- Plantas no protegidas de edificaciones catalogadas.

\* Se autoriza la implantación de vuelos (balcones y miradores) en las citadas plantas (tanto existan con anterioridad, como sean resultantes de levantes a paño de fachada) exclusivamente en los supuestos en los que los mismos sean acordes y compatibles con el régimen de preservación de la parte protegida de la fachada establecido en este Plan Especial, y, en concreto, sean objeto de la debida mimetización en ese contexto.

Se prohíbe la implantación de dichos vuelos en el supuesto de no cumplirse esas condiciones.

Se estará, a ese respecto, a lo que en cada caso determine el Ayuntamiento.

- Edificaciones no catalogadas.

\* Balcones:

Se permiten, exclusivamente, balcones en vuelo, que deberán cumplir las condiciones siguientes:

– La profundidad máxima del vuelo será de 45,00 cm, y el canto de la cara exterior de la repisa menor de 10,00 cm, salvo que las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia (Código Técnico de Edificación, etc.) exijan un canto mayor.

– Cada balcón servirá a un único hueco y adoptará el mismo eje de simetría que el del hueco al que sirva.

– No se cerrará con antepechos de fábrica, sino que se dotará de una barandilla de herrería compuesta de elementos verticales. Su altura mínima será la establecida en las disposiciones de aplicación en la materia (Código Técnico de Edificación, etc.).

\* Miradores:

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en intervenciones que, tanto a los efectos de su proyección como de su implantación, incidan en el conjunto de una misma fachada de la edificación afectada, en las condiciones siguientes:

– Deberán disponerse regularmente y ocupar como máximo el 20 % de la superficie de la fachada de las plantas altas.

– La profundidad máxima del vuelo será 90,00 cm.

– Se realizarán en su totalidad de carpintería, no admitiéndose elementos de obra, con excepción de la ménsula de apoyo en su extremo inferior.

f) Áticos y cubiertas:

Su tratamiento se adecuará a las condiciones establecidas con carácter general.

C. Construcción de la fachada en las plantas altas con arreglo a una composición libre de los huecos (proporción de huecos en la superficie completa de la fachada en plantas altas < 60 %), y un tratamiento preferentemente de piedra chapeada (elección libre del tipo de piedra). Y en las plantas bajas con características similares a las de la solución «B» en cuanto a su configuración general, y, elección asimismo libre del tipo de piedra.

Se adecuarán, además, a las previsiones siguientes:

\* En lo referente a la disposición de vuelos:

Se autoriza su implantación en las edificaciones de tipología «a.21» no catalogadas.

Esos vuelos se adecuarán a los parámetros establecidos en el vigente Plan General para las edificaciones de tipología «a.20 Residencial de Ensanche Común».

En las plantas no protegidas de edificaciones catalogadas, incluidos levantes autorizados en la línea de fachada:

– Debe katuta dago hegala jartzea, baldin eta ez badatoz bat edo ez badira bateragarriak eraikinaren zati katalogaturako ezarritako babes erregimenarekin.

– Baimenduta dago hegala jartzea, baldin eta justifikatzen bada egokiak direla eta bat datozela eraikinaren zati katalogaturako ezarritako babes erregimenarekin.

Kasu horietan, hegala «a.20 Zabalgune komuneko bizitegi» tipologiarako eraikinetako ezarritako parametroetara ere egokitu dira.

\* Atikoen eta estalkien tratamendua izaera orokorrean ezarritako baldintzetara egokituko da.

\* Edozein kasutan, Udalak, udal zerbitzu teknikoek horren inguruan txostena egin ondoren, erabaki ahal izango du arkitektura balioagatik justifikatuta duten eta harlangaitzez eraikitako behoko solairuetako fatxadak mantentzea. Hori hala ezarri gero, nahitaez aukeratu beharko da proposatutako fatxaden A edo B tratamendu irtenbideetako bat.

## 2. Gai jakin batzuk arautzeko irizpide espezifikoak.

### A. Atikoen eta estalkien tratamendua:

#### a) Irizpide orokorrak:

Atikoen eta estalkien tratamenduak indarrean dagoen hiri plangintzan ezarritako irizpideei jarraituko die, plan berezi honetan ezarritakoekin doitutakoei eta/edo osatutakoei.

Edozein kasutan, atikoetako baoen konfigurazioa behar bezala mimetizatuko da kasu bakoitzean eragindako fatxada osoaren baoen konfigurazioarekin, eta dagokion proiektuan justifikatu egin beharko da baldintza hori betetzen dela.

#### b) Txapitulen banaketa.

Estalkipe mantsarduetan baimenduta dago baimendutako estalkiaren profiletik irteten diren txapitulak jartzea.

Haien fatxadaren aurre alde mantsardaren isurialdearen zati aurreratuenetik 0,80 metro atzera eraman beharko da gutxienez, estalkiaren profiletan eta estalkipearen solairu forjatuen intersekzioak definitutakotik, eta garaiera ezingo da izan mantsardaren hegala goiko ertza baino goragokoa, inola ere.

«Konposizio librearen» irtenbideari lotu gabeko eraikin berrien kasuetan, baimenduta dago txapitula bat jartzea fatxadako baoen konposizioko ardatz bertikal bakoitzeko (behatokietan zabalerak onartutakoak jarri ahalko dira, gainerako ardatzei dagozkien txapitulen tarte eta dimentsio berberak mantenduz).

Txapituletako baoen zabalera fatxadaren ardatz horretako gainerako baena edo txikiagoa izango da.

#### c) Dorreen banaketa.

Indarrean dagoen hiri plangintzan ezarritako irizpideetara egokituko dira, 2010eko Plan Orokorrean ere bai.

#### d) Estalkien tratamendua.

Estalkien tratamendua eta horietan instalazioak jartzea edo ez jartzea egokitu egin beharko da hiri plangintzan eta indarrean dauden ordenantzen ezarritako irizpideetara.

#### e) Atikoetako eta estalkipeetako elementuen materialak.

\* Atikoetako fatxadak.

Konfigurazioak eraikinaren fatxadaren gainerako zatiaren irizpide antzekoei jarraituko die, eta, bestela, fatxada horren tratamendu guztiz bereziari eta erlaitzaren gaineratik eraikinaren multzoan integratutakoari. Kasu honetan, erabili beharreko ma-

– Se prohíbe la habilitación de vuelos siempre que no sean acordes o compatibles con el régimen de protección establecido para la parte catalogada de la edificación.

– Se autoriza la habilitación de vuelos en los supuestos en los que se justifique su idoneidad y compatibilidad con el régimen de protección establecido para la parte catalogada de la edificación.

En esos casos, los vuelos se adecuarán asimismo a los parámetros establecidos para las edificaciones de tipología «a.20 Residencial de Ensanche Común».

\* El tratamiento de áticos y cubiertas se adecuará a las condiciones establecidas con carácter general.

\* En todo caso, el Ayuntamiento, previo informe al respecto de los servicios técnicos municipales, podrá determinar la preservación obligatoria de las fachadas de plantas bajas construidas en sillería cuyos valores arquitectónicos lo justifiquen. Si así se estableciese, se deberá optar, asimismo de forma obligatoria, por las anteriores soluciones «A» o «B» de tratamiento de la fachada propuestas.

2. Criterios específicos reguladores de determinadas cuestiones.

### A. Tratamiento de áticos y cubiertas:

#### a) Criterios generales.

El tratamiento de los áticos y de las cubiertas se adecuará a los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, reajustados y/o complementados con los fijados en este Plan Especial.

En todo caso, la configuración de los huecos de los áticos será objeto de la debida mimetización en el marco general de la configuración de los huecos del conjunto de la fachada afectada en cada caso, debiendo en el correspondiente proyecto justificarse el cumplimiento de dicha condición.

#### b) Disposición de buhardillas.

En las bajocubiertas amansardadas se autoriza la disposición de buhardillas que sobresalgan del perfil de cubierta autorizado.

El frente de fachada de las mismas deberá retraerse como mínimo 0,80 m. del punto más adelantado del faldón de la mansarda, definido por la intersección del forjado de piso de la bajocubierta con el perfil de cubierta, y, su altura en ningún caso podrá sobrepasar el extremo superior del faldón de la mansarda.

En los supuestos de nuevas edificaciones no sujetas a la solución de «composición libre», se autoriza la disposición de una buhardilla por cada eje vertical de composición de los huecos de fachada (en los miradores podrán disponerse las que permita su anchura, manteniendo la misma separación y dimensiones que en las buhardillas correspondientes al resto de los ejes).

La anchura de los huecos de las buhardillas será menor o igual que la de los huecos del resto de la fachada en cuyo eje se sitúan.

#### c) Disposición de torreones.

Se adecuarán a los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido el Plan General de 2010.

#### d) Tratamiento de las cubiertas.

El tratamiento de las cubiertas y la implantación o no de instalaciones en las mismas se adecuará a los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas vigentes.

#### e) Materiales de los elementos de áticos y cubiertas.

\* Fachadas de los áticos.

Su configuración responderá, bien a criterios similares a los del resto de la fachada del edificio, bien, alternativamente, a un tratamiento netamente diferenciado de esa fachada, e integrado en el del conjunto de la edificación por encima de la cornisa.

terialak izango dira, oro har, estalki mantsardatuentzat zehaztutakoak.

\* Atikoetako defentsak.

Baimenduta dago atikoetako terrazetan defentsa elementuak jartzea, arloan aplikagarriak diren xedapenetan (Eraikintza Kode Teknikoan, esaterako) ezarritako irizpideei jarraituko dietenak (garaierari dagokionez, adibidez), baita jarraian jasotako ere, materialen konfigurazioari dagozkien:

– Dagokion atikoaren fatxadaren behar bezala mimetizatu dira.

– Osorik edo hein batean bistako material iragazgarriekin eta iragazgaitzekin osatu ahal izango dira (obrakoak, esaterako).

– Material iragazgaitzekin osatutako zatian edo zatietan, dagokion atikoaren fatxadaren konfigurazioan erabilitako material berberarekin errematatuko dira.

– Osorik edo hein batean bistako materialekin osatu ahal dira (baranda metalikoak, kristalezkoak eta abar), aurretik imetizazio irizpide hori betetzen dela justifikatuz gero.

\* Estalkien tratamendua.

Honako irizpide hauei jarraituko die:

– Estalkiak (bertan jarritako mantsardak, txapitulak, tximien estaldurak edo erremateak, hodiak, lukanak eta abar) arbele, zinkez, kobrez, aluminioz edo kristalez egin beharko dira.

– Debehatuta dago berariaz txapitulak itxurazko harri materialak ez beste batzuek erabiliz tratatzea (harria, harriaren imitazioa, adreilua, emokatu edo antzekoak), baita ehun asfaltikozko edo ehun estaldurazko erremateak jartzea ere.

– Baimena emango da goiko isurki inklinatueta kolore naturalean erabiltzeko zeramikazko teila, mantsarden lehen tarte inklinatuan izan ezik. Material hori baliozkoa da, bai azken solairuan atiko bat jartzen denean, bai estalkia fatxadaren lerroa duraraino iristen denean. Kasu horretan, beharrezko elementu osagarriak ere zeramikozko izango dira (erremateak, gailurrak eta besteak), eta xafra metalikozko edo kristalezko estaldurak erabiliko dira estalkiaren profiletik irteten diren elementu baimenduentzat.

– Euri urak zorrotan jasoko dira, eta horiek, ahal dela, estalkiaren erremateekin integratuta egongo dira. Zorrotan bistazkoak badira, zinkezkoak, kobrezkoak edo aluminiozkoak izango dira.

B. Mehelinetakoko bistako zatien estaldura:

Honako materialetakoren batekin egin beharko dira: arbela, zinka, kobrea, aluminioa edo kristala.

Edozein material proposatuta ere, aurretik eta kasu guztietan justifikatu beharko da eraikinaren babes erregimenari egokitzen zaiola, eta, zehazkiago, mimetizatu egiten dela eraikinean bertan eta haren kokapenaren inguruan.

Helburu horiek betetzeak justifikatu ahal izango du aurretik aipatutakoak ez beste material batzuk erabiltzea.

Horri dagokionez, kasuan-kasuan Udalak zehazten duenari jarraituko zaio.

C. Behe solairuetako tratamendua:

Kasu guztietan, katalogatu gabeko eraikuntzetako behe solairuen fatxadako harlanduzko paramentuak bistan gelditu beharko dira.

En este caso, los materiales a utilizar serán los especificados con carácter general para el tratamiento de las cubiertas amansardadas.

\* Defensas en los áticos.

Se autoriza la disposición, en las terrazas de los áticos, de elementos de defensa ajustados, además de a los criterios (altura, etc.) establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia (Código Técnico de Edificación, etc.), a los que se exponen a continuación, referidos a los materiales de configuración de los mismos:

– Serán objeto de la debida mimetización en el marco de la fachada del correspondiente ático.

– Podrán configurarse total o parcialmente con materiales tanto permeables como no permeables (de obra, etc.) a la vista.

– En la parte o partes configuradas con materiales no permeables, se rematarán con el mismo material que el utilizado en la configuración de la fachada del correspondiente ático.

– Podrán configurarse total o parcialmente con materiales permeables a la vista (barandillas metálicas, de cristal, etc.), previa justificación de su adecuación al mencionado criterio de mimetización.

\* Tratamiento de las cubiertas:

Se adecuarán a los siguientes criterios:

– Las cubiertas (incluyendo las mansardas, las buhardillas, los recubrimientos o remates de chimeneas, los conductos, los lucernarios, etc. que se dispongan en ellas) deberán resolverse con pizarra, zinc, cobre, aluminio o cristal.

– Se prohíbe expresamente el tratamiento diferenciado de las buhardillas con materiales pétreos aparentes (piedra, imitación de piedra, ladrillo, revocos u otros similares), así como la colocación de remates a base de telas asfálticas o recubrimientos textiles.

– Se autorizará la utilización de la teja cerámica en su color natural en los faldones inclinados superiores excepto en el primer tramo inclinado de las mansardas. Este material es válido tanto en los casos en los que la última planta se resuelva con arreglo a una disposición en ático como en aquellos en los que la cubierta llegue hasta la alineación de la fachada. En ese caso serán también cerámicos los elementos complementarios que se requieran (remates, cumbres y otros) resolviéndose con recubrimientos de chapa metálica o cristal los elementos autorizados que sobresalgan del perfil de cubierta.

– Las aguas pluviales se recogerán en canalones que preferentemente irán integrados en los remates de la cubierta. Si los canalones son vistos, serán de zinc, cobre o aluminio.

B. Revestimiento de las partes vistas de las medianeras:

Deberán configurarse con alguno de los siguientes materiales: pizarra, zinc, cobre, aluminio o cristal.

Cualquiera que sea el material que se proponga, previamente y en todo caso, deberá justificarse su adaptación al régimen de protección de la edificación, y, más en concreto, su mimetización tanto en la propia edificación como en el entorno de emplazamiento de la misma.

La consecución de esos objetivos podrá justificar la utilización de materiales distintos a los antes mencionados.

Se estará, en todo caso, a lo que a ese respecto determine el Ayuntamiento.

C. Tratamiento de las plantas bajas:

En todos los casos los paramentos de sillería de la fachada de las plantas bajas de edificaciones no catalogadas deberán quedar al descubierto.

D. Olanak eta markesinak:

Hala badagokio, olanak eta markesinak, eta horiek eusteko beharrezko elementuak, baimentzeak jarraitu egin beharko dira fatxada babestuentzako plan berezi honetan ezarritako irizpideei.

E. Iragarkiak fatxadetan:

Katalogatu gabeko eraikinetako iragarkiak eta afixak behe solairuetako baoetan jarri beharko dira, eta ezingo dira izan 0,60 metro baino altuagoak, ezta dagokion baoaren zabalera baino handiagoak. Markesinen eta olanen azpitik jarriko dira).

F. Xedapen gehigarrian arautu gabeko beste gain batzuei dagokienez, aplikagarriak izango dira hiri plangintzan eta indarrean dauden ordenantzetan «a.20 Zabalguneko bizitegi» tipologiako eraikinentzat ezarritako irizpideak, eraikin katalogatuentzat plan berezi honetan finkatutako doikuntzekin.

*Bigarrena.* «a.21 Antzinako zabalguneko bizitegi» tipologia-koak ez beste eraikin katalogatu gabeko estalki babestu gabeko materiala arautzeko baldintzak.

Bizitegi eraikinetako estalki babestu gabeak («a.20», «a.40» eta abarreko tipologia dutenak), industriakoak, hirugarren sektorekoak, ekipamenduzkoak, baserrietakoak eta abar, katalogatuak, honako baldintza hauetara egokituko dira:

1. Baldintza orokorrak:

Honako materialetakoren batekin egin beharko dira: arbela, zinka, kobrea, aluminioa edo kristala.

Aurretik hori duten eraikinetan, teila zeramikoa finkatuko da (baserrietan, esaterako).

2. Baldintza osagarriak:

Estalkia osatzeko edozein material proposatuta ere, aurretik eta kasu guztietan justifikatu beharko da eraikinaren babes erregimenari egokitzen zaiola, eta, zehazkiago, mimetizatu egin dela eraikinean bertan eta haren kokapenaren inguruan.

Egokitzapen eta mimetizazio helburu horiek betetzeari lotutako arrazoiek ere justifikatu ahal izango dute aurretik aipatutako materialak ez beste batzuk erabiltzea, daudenak barne.

Horri dagokionez, kasuan kasu Udalak zehazten duenari jarraituko zaio.

*Hirugarrena.* Aurreko lehen eta bigarren xedapen gehigarrietan ezarritako aurreikuspenen indarraldiaren eta horiek aldatzeko baldintzak.

1. Aurreko lehen eta bigarren xedapen gehigarrietan ezarritako aurreikuspenak indarrean egongo dira udalerrian 2010eko Plan Orokorra garatzeko hirigintzako eta eraikingintzako ordenantza berriak behin betiko onetsi eta indarrean sartu arte.

2. Behin betiko onetsi eta indarrean sartu ondoren, aurreikuspen horiek ordezkatu egingo dira ordenantza horietan jasotakoekin, eta horiek lehenak finkatu edo osorik edo hein batean aldatu ahalko dituzte, egoki irizitako baldintzetan.

*Laugarrena.* Ondarearen Aholku Kontseilua.

1. Tokiko hirigintza ondare eraikiaren arloan parte hartzeko diziplina anitzeko organo gisa sortu da Donostiako Udalaren Ondarearen Aholku Kontseilua.

2. Ondarearen Aholku Batzordeak, besteak beste, eginkizun hauek izango ditu:

D. Toldos y marquesinas:

\* La autorización, en su caso, de toldos y marquesinas, incluida la colocación de los elementos necesarios para su sujeción, se adecuará a los mismos criterios establecidos en este Plan Especial para las fachadas protegidas.

E. Anuncios en fachadas:

Los anuncios y letreros en fachadas de edificaciones no catalogadas deberán situarse en los huecos de las plantas bajas, y no deberán exceder de 0,60 m de altura, ni del ancho del correspondiente hueco, y, se colocarán por debajo de las marquesinas y de los toldos (éstos podrán incluir rótulos en su superficie).

F. En lo referente a otras cuestiones no reguladas en esta Disposición Adicional serán de aplicación los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas vigentes para las edificaciones de tipología «a.20 Residencial de ensanche común», reajustados con los fijados en este Plan Especial para las edificaciones catalogadas.

*Segunda.* Condiciones reguladoras del material de las cubiertas no protegidas de edificaciones catalogadas de tipología distintas a la «a.21 Residencial de Ensanche Antiguo».

Las cubiertas no protegidas de las edificaciones residenciales (de tipología «a.20», «a.40», etc.), industriales, terciarias, equipamentales, de los caseríos, etc. catalogados, se adecuarán a las condiciones siguientes:

1. Condiciones generales:

Deberán configurarse con alguno de los siguientes materiales: pizarra, zinc, cobre, aluminio o cristal.

Se consolida, en todo caso, la teja cerámica en las edificaciones en las que exista con anterioridad (caseríos, etc.).

2. Condiciones complementarias:

Cualquiera que sea el material de configuración de la cubierta, previamente y en todo caso, deberá justificarse su adaptación al régimen de protección de la edificación, y, más en concreto, su mimetización tanto en la propia edificación como en el entorno de emplazamiento de la misma.

Razones asociadas a la consecución de esos objetivos de adaptación y mimetización podrán incluso justificar la utilización de materiales distintos a los antes mencionados, incluidos los existentes.

Se estará, en todo caso, a lo que a ese respecto determine el Ayuntamiento.

*Tercera.* Condiciones de vigencia y de modificación de las previsiones establecidas en las anteriores Disposiciones Adicionales Primera y Segunda.

1. Las previsiones establecidas en las anteriores Disposiciones Adicionales Primera y Segunda se entenderán vigentes hasta el momento en que sean definitivamente aprobadas y entren en vigor las nuevas Ordenanzas de Urbanización y Edificación del municipio, a promover en desarrollo del vigente Plan General de 2010.

2. Tras su aprobación definitiva y entrada en vigor, dichas previsiones se entenderán sustituidas por las establecidas en las citadas Ordenanzas, que podrán proceder bien a su consolidación, bien a su modificación total o parcial, en los términos y con el alcance que se estimen adecuados.

*Cuarta.* El Consejo Asesor de Patrimonio.

1. Se crea el Consejo Asesor de Patrimonio del Ayuntamiento de San Sebastián como órgano participativo de carácter multidisciplinar en materia de patrimonio urbanístico construido local.

2. El Consejo Asesor de Patrimonio ejercerá, entre otras, las siguientes funciones:

a) Tokiko hirigintza ondare eraikiari buruzko aholkuak eta informazioa ematea Udalari HOEBPParen berrikuspen edo aldaketa puntualeko espedienteetan, bai eta katalogoan elementu edo multzoak sartzeko/baztertzeko espedienteetan ere. Horrez gain, atal eskudunak hala eskatuta, eskatu ahal izango da hark puntualki parte hartzea ere, ondarearen katalogoko elementuekin zerikusia duten beste espediente batzuetan.

b) Ondarearen Aholku Kontseiluaren osaera, antolaketa, funtzionamendua eta eginkizunak erregelamendu bidez ezarriko dira. Batzorde hori kualifikazio handiko pertsonak osatuko dute, hau da, ondare arkitektonikoaren arloan gaitzen dituen titulua eta esperientzia egiaztatua izan beharko dute. Bestalde, diziplina anitzeko ordezkari bat ere izango da Kontseiluan. Ordezkari horretan, besteak beste, honako hauek hartu ahal izango dute parte: Arkitekturaren eta Historiaren arloko unibertsitate erakundeetako kideak, kide anitzeko organoak edo arkitekturako profesionalen kolektiboak eta hiriko ondarearekin zerikusia duten sozietate edo elkarteak.

Donostia 2021eko apirilaren 6a.—Jon Mikel Garagarza Roteta, Hirigintzako Antolamendu eta Exekuzioko zerbitzuburua.

(2384)

a) Asesorar e informar al Ayuntamiento en materia de Patrimonio Urbanístico construido de carácter local en los expedientes de Revisión o Modificación puntual del PEPPUC, así como en los de inclusión/exclusión de elementos o conjuntos del Catálogo, sin perjuicio de que, a petición del Departamento competente, se requiera su participación puntual en otros expedientes relacionados con elementos del Catálogo de Patrimonio.

b) La composición, organización, funcionamiento y funciones del Consejo Asesor del Patrimonio serán establecidos reglamentariamente, debiendo estar integrado por personal altamente cualificado con titulación competente y acreditada experiencia en materia de patrimonio arquitectónico, debiendo incluir una representación multidisciplinar en la que podrán tener cabida, entre otros, miembros de instituciones universitarias docentes del campo de la Arquitectura y la Historia, órganos colegiados o colectivos de profesionales de la arquitectura y sociedades o asociaciones relacionadas con el Patrimonio de la Ciudad.

San Sebastián, a 6 de abril de 2021.—El jefe del Servicio Jurídico Administrativo de Ordenación y Ejecución, Jon Mikel Garagarza Roteta.

(2384)