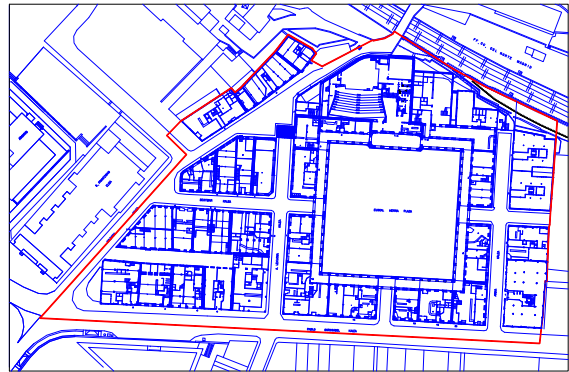




**TOLOSAKO
BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA
9-1 AZPIEREMUA "EUSKAL HERRIA
PLAZA ETA BERE INGURUA",
LEHENAGO RC-5 EREMUA**

**TOLOSA
PLAN ESPECIAL DE
REHABILITACION
SUBAMBITO 9-1 "PLAZA DE
EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO",
ANTIGUA AREA RC-5**



**VOLUMEN 1
MEMORIA, ORDENANZAS Y
PLANOS**

PROMOTOR: TOLOSAKO UDALA

OCTUBRE 2008

irratia y urbanismo - arqui
arkitektura eta hirigintza -
planning and urbanism - arq
sitiu - eta hirigintza arkite
rtua - urbanismo - quiter
arkitektura eta hirigintza -
arquitectura y urbanismo
iñaki echeverria izagirre

**IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE
(ARQUITECTO)**

GUDARI KALEA 8, 1º - 20400 TOLOSA

Tlf. 943 651873 Fax. 943 654539

Email: i.echeverria@coavn.org



**TOLOSAKO
BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA
9-1 AZPIEREMUA "EUSKAL HERRIA
PLAZA ETA BERE INGURUA",
LEHENAGO RC-5 EREMUA**

**TOLOSA
PLAN ESPECIAL DE
REHABILITACION
SUBAMBITO 9-1 "PLAZA DE
EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO",
ANTIGUA AREA RC-5**

MEMORIA

PROMOTOR: TOLOSAKO UDALA

OCTUBRE 2008

arquitectura y urbanismo arquitecto
arquitectura eta hirigintza arkitektoa
plano eta urbanismo arkitektoa
etxe eta hirigintza arkitektoa
etxe eta hirigintza arkitektoa
arquitectura eta hirigintza arkitektoa
arquitectura eta urbanismo
iñaki echeverria izaguirre

IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE
(ARQUITECTO)
GUDARI KALEA 8, 1º - 20400 TOLOSA
Tlf. 943 651873 Fax. 943 654539
Email: i.echeverria@coavn.org



IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE
(ARQUITECTO)

GUDARI KALEA 8, 1º - 20400
TOLOSA

Tlf. 943 651873 Fax. 943 654539

Email: i.echeverria@coavn.org

MEMORIA

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL SUBBAMBITO 9-1
"PLAZA EUSKALHERRIA Y SU ENTORNO" (ANTIGUO RC-5)
TOLOSA

Promotor: TOLOSAKO UDALA

INDICE

1.	INTRODUCCION.....	2
2.	REGIMEN NORMATIVO.....	3
3.	FUENTES DE INFORMACION.....	3
4.	JUSTIFICACION URBANISTICA DE LA PROPUESTA.....	4
5.	OBJETIVOS.....	4
6.	RESUMEN ESQUEMATICO DE LOS ASPECTOS SIGNIFICATIVOS DEL PLAN DE REHABILITACION DEL AREA RC-5 "PLAZA EUSHALHERRIA".....	4
6.1.	ELEMENTOS DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO A CONSERVAR.....	4
6.2.	ELEMENTOS DISTORSIONADORES QUE ROMPEN CON LA ORDENACION Y LA ESTETICA DEL AREA.....	5
6.3.	LINEAS GENERALES DE ACTUACION.....	5
6.4.	CONFECION DE UN PROGRAMA DE ACTUACION DE MEJORA DE LOS ESPACIOS PUBLICOS.....	7
6.5.	MEJORA Y TRANSFORMACION DE LOS EQUIPAMIENTOS.....	7

MEMORIA

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL SUBBAMBITO 9-1
"PLAZA EUSKALHERRIA Y SU ENTORNO" (ANTIGUO RC-5)

TOLOSA

Promotor: TOLOSAKO UDALA

6.2. ELEMENTOS DISTORSIONADORES QUE ROMPEN CON LA ORDENACION Y LA ESTETICA DEL AREA

- Edificación de Plaza Euskal Herria Nº 1B

En sus construcciones traseras, presentan unas líneas de ocupación en planta que no corresponden a la edificación inicial e impiden el acceso entre las mismas y la vía del ferrocarril. A su vez, el juego de volúmenes y el diseño estético de estas edificaciones no corresponde con las líneas generales del Area.

- Anexos situados al fondo de Andia kalea.

Dos pequeñas edificaciones, una desarrollada en planta baja y otra, dependiente de plaza Euskal Herria Nº 1B, desarrollada en planta baja y primera.

Ambas edificaciones fuera de ordenación, que impiden una comunicación peatonal por la trasera del edificio de los antiguos juzgados.

- Edificación Nº 2 de Antonio Lekuona kalea

Excesiva altura de plantas.

Existencia discordante de porches en Rondilla kalea y Antonio Lekuona kalea.

Diseño estético de fachada chocante con el resto del Area, tanto en sus materiales como en sus volúmenes, vuelos y dimensiones de los mismos y de los huecos.

- Edificaciones Nº 5 y Nº 7 de Andia kalea

Tratamiento de fachadas, vuelos, huecos y materiales, impropios de la zona.

- Edificación Nº 7 de Soladadu kalea

Altura impropia, sobresale más de dos plantas de las edificaciones Nº 2 y Nº 4 de Euskal Herria plaza, en parte forzada por la pendiente del terreno.

Al margen de estas edificaciones en su conjunto, existen elementos puntuales que distorsionan la estética del area, como son:

- Mirador en la esquina de Rondilla kalea con Andia kalea de la edificación Nº 20 de Rondilla kalea.
- Chaflán de esquina de la edificación Nº 1 de Beotibar kalea
- Mirador de planta primera de Antonio Lekuona kalea Nº 4.
- Dimensión de la buhardilla de la edificación Nº 4 de Euskal Herria Plaza.

6.3. LINEAS GENERALES DE ACTUACION

- Protección estricta en las edificaciones de la Plaza Euskal Herria principalmente centrados en las fachadas que conforman el interior de la plaza, sus accesos y las fachadas exteriores vistas.

MEMORIA

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL SUBBAMBITO 9-1
"PLAZA EUSKALHERRIA Y SU ENTORNO" (ANTIGUO RC-5)

TOLOSA

Promotor: TOLOSAKO UDALA

Será de aplicación a las siguientes edificaciones: Soladu kalea Nº 1, 3, 4, 5, 7, 8 y 10. Antonio Lekuona kalea Nº 4 y 6. Beotibar kalea Nº 1,2, 3, 4, 5 y 6. Andia kalea Nº 1, 2, 3, 5 y 7.

Las edificaciones de Andia kalea 1, 2 y 3 tendrán altura de alero horizontal coincidente con Rondilla kalea 34.

Se adjunta copia del acuerdo de Sesión Plenaria del 30 de Septiembre de 2002

Se adjunta copia del acuerdo de Sesión Plenaria del 29 de Junio de 2004.

6.4. CONFECCION DE UN PROGRAMA DE ACTUACION DE MEJORA DE LOS ESPACIOS PUBLICOS.

En sus acabados y redes de servicio.

Establecimiento de un plan de actuación y financiación.

6.5. MEJORA Y TRANSFORMACION DE LOS EQUIPAMIENTOS.

Actuación en las edificaciones 1.A y 1.B de la Plaza Euskal Herria rehabilitándolas para albergar equipamientos, el Centro Estable de Marionetas actualmente en construcción, se ubica en el edificio 1.A. Se posibilita una remodelación del edificio 1.B actualmente en desuso, para albergar otro equipamiento aun sin determinar.

Tolosa, Octubre 2008



Fdo. Iñaki Echeverria Izaguirre
(Arquitecto)



**TOLOSAKO
BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA
9-1 AZPIEREMUA "EUSKAL HERRIA
PLAZA ETA BERE INGURUA",
LEHENAGO RC-5 EREMUA**

**TOLOSA
PLAN ESPECIAL DE
REHABILITACION
SUBAMBITO 9-1 "PLAZA DE
EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO",
ANTIGUA AREA RC-5**

ORDENANZAS

PROMOTOR: TOLOSAKO UDALA

OCTUBRE 2008

arquitectura y urbanismo : arq
arquitectura eta hirigintza :
plaza y urbanismo : arq
arquitectura eta hirigintza : arq
arquitectura eta hirigintza : arq
arquitectura eta hirigintza :
arquitectura y urbanismo :
arquitectura y urbanismo
iñaki echeverria izaguirre

**IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE
(ARQUITECTO)**

GUDARI KALEA 8, 1º - 20400 TOLOSA

Tlf. 943 651873 Fax. 943 654539

Email: i.echeverria@coavn.org

INDICE

1.	TRAZADO, USOS, PARCELACION Y URBANIZACION.....	2
1.1.	ALINEACIONES DE LA EDIFICACION	2
	Artículo 1.- ALINEACIONES	2
	Las alineaciones de la edificación serán las que reflejan los planos de Ordenación Nº 2.03 y 2.03 Bis y los gráficos del nº 2.09 de la Normativa.....	2
1.2.	RASANTES.....	2
	Artículo 2.- RASANTES	2
1.3.	USOS DE LOS EDIFICIOS	2
	Artículo 3.- USOS GENERALES	2
	Artículo 4.- UBICACIÓN DE LOS USOS.....	2
1.4.	EDIFICIOS DE USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	3
	Artículo 5.- EDIFICIO 1A y 1B de PLAZA EUSKALHERRIA	3
1.5.	EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL.....	3
	Artículo 6.- RESTO DE LOS EDIFICIOS.....	3
1.6.	CONDICIONES DE LOS USOS Y SU UBICACIÓN.....	4
	Artículo 7.- CONDICIONES DE LOS USOS Y SU UBICACIÓN.....	4
	Artículo 8.- USOS TOLERADOS Y NO PERMITIDOS	7
1.7.	PARCELACION	7
	Artículo 9.- PARCELACION.....	7
1.8.	URBANIZACION.....	7
	Artículo 10.- URBANIZACION	7
1.9.	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION	8
	Artículo 11.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION	8
2.	FORMAS DE INTERVENCION SOBRE EL PATRIMONIO CONSTRUIDO	9
2.1.	TIPOS DE INTERVENCION.....	9
	Artículo 12.- TIPOS DE INTERVENCION	9
	Artículo 13.- REGULACION ESPECIFICA.....	9
2.2.	ORDENANZA DE CONSERVACION.....	9
	Artículo 14.- ALCANCE	9
	Artículo 15.- MONUMENTOS HISTORICO-ARTISTICOS.....	9
	Artículo 16.- EDIFICACIONES DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO Y TIPOLOGICO	11
2.3.	ORDENANZAS DE RENOVACION	12
	Artículo 17.- ALCANCE	12
	Artículo 18.- AMBITO DE APLICACIÓN.....	12
	Artículo 19.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION.....	12
	Artículo 20.- FACHADAS.....	13
	Artículo 21.- HUECOS EN PLANTAS BAJAS.....	14
	Artículo 22.- HUECOS EN PLANTAS ALTAS.....	14
	Artículo 23.- ALEROS.....	15
	Artículo 24.- BALCONES Y MIRADORES	15
	Artículo 25.- CUBIERTAS.....	16
2.4.	ORDENANZA DE REFORMAS.....	17
	Artículo 26.- AMBITO DE APLICACION.....	17
	Artículo 27.- MODO DE INTERVENCION.....	18
	Artículo 28.- REFORMA DE PLANTAS BAJAS	19
3.	SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO.....	20
	Artículo 29.- TIPOS DE EDIFICIO Y TIPOS DE VIVIENDA	20
	Artículo 30.- ILUMINACION Y VENTILACION	20
	Artículo 31.- ALTURAS LIBRES DE LOS ESPACIOS CONSTRUIDOS	22
	Artículo 32.- ASCENSORES	23
	Artículo 33.- ESCALERAS.....	23
	Artículo 34.- PASOS PUBLICOS A NIVEL DE CALLE BAJO LOS EDIFICIOS.....	24
	Artículo 35.- ACABADO DE FACHADAS.....	24
	Artículo 36.- CARPINTERIA DE FACHADAS	24
	Artículo 37.- PERSIANAS.....	25
	Artículo 38.- BAJANTES DE PLUVIALES	25
	Artículo 39.- ROTULOS Y OTROS ELEMENTOS	25
	Artículo 40.- INSTALACIONES POR FACHADA	26

ORDENANZAS

1. TRAZADO, USOS, PARCELACION Y URBANIZACION

1.1. ALINEACIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 1.- ALINEACIONES

Las alineaciones de la edificación serán las que reflejan los planos de Ordenación N° 2.03 y 2.03 Bis y los gráficos del nº 2.09 de la Normativa.

Tales alineaciones son obligatorias para todas las intervenciones constructivas que se acometan en el ámbito del Plan a partir de su entrada en vigor.

1.2. RASANTES

Artículo 2.- RASANTES

Las rasantes serán las definidas por las vías públicas en el estado consolidado en que se encuentran o en el que lleguen a tener después de efectuadas las rectificaciones previstas para las mismas. En los espacios libres o pasos de nueva urbanización, las rasantes serán las definidas en cada caso, facilitando la unión sin obstáculos o resaltos entre las vías públicas que conecten

Se indican en los planos nº 2.03 y nº 2.03 Bis

1.3. USOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 3.- USOS GENERALES

Tal como se indica en la Memoria y los Planos del presente Plan, en su ámbito se ordenan, además del suelo dedicado a vías públicas y espacios libres, suelos destinados a la edificación, acogiendo dos tipos de casos:

- Grupo 1 de uso: Equipamiento Comunitario
- Grupo 2 de uso: Residencial

Artículo 4.- UBICACIÓN DE LOS USOS

Pertencen al primer grupo - de uso equipamiento comunitario – los edificios ordenados en las fincas 1 A y 1 B de Euskal Herria Plaza.

Pertencen al segundo grupo – de uso residencial – los restantes edificios del ámbito del Plan.

Se autoriza la implantación del uso hotelero en las condiciones establecidas en el artículo 7.6.

Se autoriza la implantación del uso industrial de 1ª categoría en planta de semisótano y planta baja siempre que dispongan de acceso independiente al de las viviendas.

La planta bajo cubierta se destinará de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones de la edificación, así como a usos auxiliares o anejos (trasteros, etc.) a las viviendas y a los restantes usos del edificio. Podrán asimismo destinarse a usos auxiliares o anejos de esos otros usos principales ubicados en otras edificaciones.

Podrán asimismo, destinarse al uso de vivienda en las condiciones establecidas en el artículo 7.5

1.6. CONDICIONES DE LOS USOS Y SU UBICACIÓN

Artículo 7.- CONDICIONES DE LOS USOS Y SU UBICACIÓN

1. La caracterización y el contenido de los usos urbanísticos serán los definidos en el Plan General de Ordenación urbana
2. Los usos implantados en las plantas de sótano, semisótano y baja dispondrán de acceso independiente al de las viviendas, excepto los garajes
3. Condiciones de uso de comercio (1ª y 2ª), oficina, recreativo, sanitario, asistencial, sociocultural, docente y equipamiento comunitario.

Se autoriza el uso comercial de 1º y 2ª categoría, oficina, recreativo, sanitario, asistencial, sociocultural, docente y de equipamiento comunitario en las plantas baja, entreplanta y planta primera con las siguientes condiciones en función del uso autorizado.

- 3.1 Uso comercial de 1º y 2ª categoría y recreativo:

Si el uso comercial es de venta al público de artículos y productos, se ubicará únicamente en planta baja, pudiendo acondicionarse la planta primera o la entreplanta para la ampliación de dicha actividad, estableciéndose comunicación interior entre ambas.

Además, se autoriza el uso comercial y recreativo en la entreplanta si dispone de acceso independiente al de las viviendas y siempre que la planta situada por debajo de ésta se destine a usos diversos al de vivienda

Excepcionalmente, se admiten en planta primera o entreplanta los usos comerciales de prestación de servicio al público como peluquerías, salones de belleza, tintorerías, modistas y similares con acceso común o independiente al de las viviendas siempre que las plantas situadas por debajo a éstas se destinen a usos diversos al de vivienda.

3.2 Uso de oficina, sanitario, asistencial, sociocultural, docente y de equipamiento comunitario

Se autorizan en plantas baja, entreplanta y planta primera el uso de oficina, sanitario, asistencial, sociocultural, docente y de equipamiento comunitario con acceso independiente o común al de las viviendas. En caso de incorporar usos de hostelería auxiliares deberán instalarse obligatoriamente en planta baja.

Se admiten en las plantas situadas por encima de la planta primera el uso sanitario, asistencial, sociocultural y de oficina cuando se desarrolle en la totalidad del edificio.

En el supuesto de destino parcial de la edificación a esos usos, se autoriza en todas las plantas sobre rasante de la edificación siempre que ninguna de las situadas por debajo de la o las vinculadas a dichos usos se destine a uso de vivienda.

No deberán cumplir el condicionado anterior los usos de oficina y despachos profesionales asimilados a viviendas que cumplan las siguientes condiciones:

El local en el que se implanten ha de constituir el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal.

La superficie útil destinada a esos usos asimilados no ha de superar ni la mitad de la superficie del local ni 125 m² de superficie útil.

El uso religioso se admite únicamente en planta baja o la entreplanta para la ampliación de dicha actividad, estableciéndose comunicación interior entre ambas.

4. Condiciones de uso residencial en planta baja y entreplanta.

Se autoriza la implantación de usos residenciales en las plantas bajas siempre que los locales resultantes reúnan las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, etc. Establecidas tanto en el Plan General de Ordenación Urbana como en las Ordenanzas Municipales de Edificación y demás disposiciones legales vigentes, y que su acceso se produzca desde los elementos comunes del edificio (portal o escalera) o desde el interior de la parcela.

Se autoriza la implantación de usos residenciales en plantas de entresuelo de la Plaza de Euskal Herria , aún cuando la altura libre mínima de las mismas sea inferior a 2,50 m. siempre que el acceso a las viviendas se realice a través del núcleo vertical de comunicación del edificio y cumplan con las condiciones establecidas tanto en Plan general de Ordenación Urbana como en las Ordenanzas Municipales de Edificación y demás disposiciones legales vigentes.

La autorización del uso de vivienda en planta baja y entreplanta será admisible siempre que la nueva solución no afecte negativamente a las fachadas del inmueble o al entorno ambiental.

5. Condiciones de uso de planta bajo cubierta.

Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones de la edificación, así como a usos auxiliares o anejos (trasteros, etc.) a las viviendas y a los restantes usos del edificio.

Podrán asimismo destinarse a usos auxiliares o anejos de esos otros usos principales ubicados en otras edificaciones.

Se autoriza la implantación de usos residenciales en las citadas plantas siempre que los locales resultantes reúnan las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, etc. Establecidas tanto en el Plan General de Ordenación Urbana como en las Ordenanzas Municipales de Edificación y demás disposiciones legales vigentes. Se podrá autorizar el uso de vivienda en las siguientes condiciones:

- a) Como espacios residenciales anejos o vinculados a viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior, vinculados jurídica e , incluso y si es posible, físicamente, a dichas viviendas, configurándose con el conjunto una única finca registral.
- b) Como viviendas independientes y diferenciadas , configuradas jurídica y registralmente de forma asimismo autónoma en edificaciones preexistentes y consolidadas con sus actuales características formales, con las salvedades establecidas en el siguiente apartado "c" para las nuevas edificaciones , en sustitución de las preexistentes
- c) Se condiciona la autorización de viviendas independientes en las plantas bajo cubierta de las nuevas edificaciones, en sustitución de las preexistentes, a la previa acreditación y garantía de que el correspondiente ascensor se instalará dentro de los límites del plano de cubierta. En caso contrario el uso de vivienda únicamente podrá ser autorizado como anejo o vinculado a viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior. Vinculados jurídica e , incluso y si es posible, físicamente, a dichas viviendas, configurándose con el conjunto una única finca registral.

La autorización del uso de vivienda en el bajocubierta será admisible siempre que las obras, que de este cambio se deriven, respeten la volumetría del inmueble, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, con mantenimiento del material genérico de la estructura.

Tratándose de plantas bajo cubierta situadas por encima del número de plantas autorizado las condiciones de uso de las mismas serán establecidas en la Disposición Transitoria Tercera del Libro 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa.

6. Condiciones del uso hotelero

En el supuesto de destino parcial de la edificación a esos usos, se autoriza en todas las plantas sobre rasante de la edificación siempre que ninguna de las situadas por debajo de la o las vinculadas a dichos usos se destine a uso de vivienda

En caso de que se destinen a esos usos o a otros diversos de la vivienda las plantas situadas por encima de la segunda sobre rasante deberán disponer de acceso independiente al de las viviendas.

Se admite el uso hotelero ocupando la totalidad de la edificación y de las plantas de la misma.

Artículo 8.- USOS TOLERADOS Y NO PERMITIDOS

Los usos o actividades implantados en un edificio determinado, que no se encuentren entre los definidos por su calificación como permitidos en tal edificio, serán considerados usos tolerados, solamente en aquellos casos en que tal uso o actividad si se encuentran entre los permitidos dentro del subámbito 9-1 "Plaza Euskal Herria y su entorno"

Cuando el uso o la actividad no permitido en un edificio esté excluido también en el resto del Area, tal uso se considerará como fuera de ordenación.

En edificios, locales o viviendas en los que se desarrolle un uso fuera de ordenación se podrán autorizar las obras necesarias para el mantenimiento de las condiciones de salubridad, seguridad y ornato. Además el uso sólo se podrá mantener hasta el cese de la actividad por parte del titular.

En edificios, locales o viviendas en los que se desarrolle un uso tolerado se podrán autorizar además de las obras mencionadas en el párrafo anterior, las obras de mantenimiento, conservación y de mejora de la accesibilidad pero no así las de modernización o reforma. Se podrán transmitir licencias que afecten a usos tolerados, siempre que se cuente con la licencia en vigor por parte del transmitente.

En ambos casos, usos fuera de ordenación o usos tolerados, los mismos deberán desaparecer con ocasión de la ejecución de obras de sustitución o de reforma integral de la edificación afectada.

1.7. PARCELACION

Artículo 9.- PARCELACION

La división en parcelas de los espacios edificables que se recogen en los planos de ordenación nº 2.03 y nº 2.03 Bis es obligatoria. Se permiten, exclusivamente, las agrupaciones o segregaciones señaladas como tales que son:

Soldadu kalea 1 y Soldadu kalea 3
Andia kalea 1 y Andia kalea 2
Andia kalea 5 y Andia kalea 7

Cuando se emprenda la construcción o renovación simultánea de dos o más parcelas contiguas, la construcción o renovación se realizará conservando la situación o, en su caso, la propia fábrica de los muros medianeros, en el caso que se consideren de interés.

Euskalherria 2 y Euskalherria 4

1.8. URBANIZACION

Artículo 10.- URBANIZACION

Para la urbanización de los espacios libres, calles y pasos peatonales ordenados en el presente Plan, se requiere disponer del Proyecto de Urbanización correspondiente, que será objeto de la tramitación administrativa que proceda.

Tal proyecto será, en cada caso, el que determine la configuración definitiva de la organización interna de los espacios libres, que en el presente Plan, se adelantan de forma aproximada.

Para la realización de dicho proyecto, se deberá estudiar, minuciosamente, los caracteres de las preexistencias en cada caso.

Se posibilita la construcción de un aparcamiento subterráneo en el espacio libre correspondiente a la Plaza de Euskal Herria, tanto los accesos de vehículos como de peatones se realizarán a través de los bajos de las edificaciones existentes, sin que pueda ocuparse ninguno de los espacios libres actuales. Así mismo las instalaciones que se consideren necesarias se resolverán a través de zonas privadas sin ocupación de los espacios libres existentes.

La consecución de los espacios necesarios para el complemento de las urbanizaciones previstas se llevará a cabo por el sistema de expropiación.

1.9. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Artículo 11.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Los edificios que quedan fuera de ordenación en el ámbito del Plan son los siguientes:

Edificación situada al fondo de Andia kalea, perteneciente, funcionalmente, a Plaza Euskal Herria nº1B, desarrollada en planta baja y primera. El sistema de actuación será por expropiación. Consolidación transitoria de las edificaciones trasera hasta tanto no se lleve a cabo su renovación, momento en el cual se redactará un Estudio de Detalle.

Edificación situada al fondo de Andia kalea, desarrollada en planta baja, junto a la anterior y a la edificación nº 7 de Andia kalea. El sistema de actuación será por expropiación.

Además de estos edificios, quedan fuera de ordenación las partes que se indican de los siguientes edificios:

Lekuona kalea nº 2: Parcial en planta baja, que permita la apertura del paso público de unión entre la calle trasera a Rondilla kalea y A. Lekuona kalea. El sistema de actuación será por expropiación

Plaza Euskal Herria nº 1B: Parcial en las edificaciones traseras, que permita la conexión peatonal junto al ferrocarril, entre las calles Andia y Soldadu

Edificaciones nº 12, 14, 16, 18 y 20 de Rondilla kalea
Edificación nº 1 de A. Lekuona kalea.

Los edificios incluidos en este nivel de protección, están sujetos a la limitación de no poder ser derribados ni total ni parcialmente, salvo los términos establecidos por el Artículo 36 de la Ley 7/1990, sobre Patrimonio Cultural Vasco. En el caso de infracción de este precepto, será obligatoria la restitución íntegra de lo derribado.

En toda obra que afecte a estos edificios se deberá mantener tanto la configuración volumétrica como las alineaciones de la edificación. Excepción a lo anterior, serán las edificaciones 1A y 1B de la Plaza Euskal Herria, principalmente esta última ha sufrido una transformación total de su parte trasera, proponiéndose la redacción de un Estudio de Detalle que las desarrolle con el objetivo de poder modificar las alineaciones traseras y adaptarlas a los nuevos usos que se dispongan en las mismas. En cualquier caso, se conservará íntegramente la sillería de piedra caliza en los muros de fachada y las fachadas a la plaza Euskal Herria en su totalidad.

El uso a que se dediquen estos inmuebles deberá garantizar su conservación sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco anteriormente citada.

Las intervenciones autorizadas en los inmuebles incluidos en este grado de protección, acentuarán la puesta en valor de las características formales, tipológicas y estructurales del inmueble y permitirán la total recuperación de la construcción, realizándose en función de los siguientes criterios:

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

- La restauración de fachadas exteriores o interiores, permitiéndose en éstas últimas, modificaciones parciales, siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor artístico.
- La restauración de los espacios interiores, siempre que sean elementos de especial importancia arquitectónica o cultural
- La consolidación con sustitución de las partes no recuperables, sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:

Muros portantes externos o internos

Forjados y bóvedas

Escaleras

Cubierta con restablecimiento del material de cobertura original.

- Se evitará la construcción de nuevas buhardillas, regularizándose la construcción de las mismas, unificando las existentes y fijando la posición y dimensiones según se señalan en el documento nº 2.11 "Regulación Específica de Cada Unidad Edificatoria"
- La eliminación de añadidos degradantes y cualquier tipo de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o su entorno.
- La introducción de instalaciones higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo anteriormente indicado. En este sentido, se facilitará, así mismo, la instalación de ascensores con características que no supongan añadidos degradantes en la edificación.

Artículo 16.- EDIFICACIONES DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO Y TIPOLOGICO

1.- Identificación

Se incluyen en esta categoría las plantas bajas (total o parcialmente) de edificaciones que deben ser objeto de protección básica en razón de su interés, de su singularidad o de la nobleza de su factura, pudiendo ser objeto de sustitución en el resto del volumen o elementos de dichas edificaciones

Afecta a los siguientes edificios:

Planta baja de las edificaciones nº 4 y nº 6 de A. Lekuona kalea. .

Se señalan en los planos nº 2.06 y 2.06 Bis, confirmándose para cada edificio en el documento nº 2.11 "Regulación Especifica de Cada Unidad Edificatoria".

2.- Normativa para la protección básica de los mismos.

Se prohíbe el derribo total o parcial de la parte del inmueble incluida en este grado de protección, salvo en los términos previstos por el art. 36 de la Ley 7/1990 sobre Patrimonio Cultural Vasco.

Las intervenciones que afectan a estos inmuebles, deberán mantener las alineaciones. En cualquier caso, se mantendrá, íntegramente, la sillería de piedra de los muros.

En estas edificaciones, se autorizan los tipos de obras admitidos en el artículo anterior para la conservación de los monumentos y, además, las siguientes:

- Obras de impermeabilización de cualquier elementos del edificio.
- Obras de sustitución de carpinterías de fachada y puertas de acceso, debiendo, en estos casos, efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquel, aconsejen su modificación.
- Obras interiores como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de aparatos sanitarios, introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias e instalación de ascensores.
- Cualquier otra obra de reparación de algún elemento de acabado que esté deteriorado o aquellos de la misma importancia o análogos a los citados epígrafes anteriores del presente artículo y que, estando encaminadas a la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias del edificio, no afecten a sus valores ambientales o tipológicos.
- Obras de sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos, aunque sean de distinto material y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.
- Y también, aquellas obras de modificación de la distribución y organización horizontal de los espacios interiores que superen las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias

3. Como solución general, el número máximo de plantas de los edificios será de planta baja y cuatro plantas altas. No obstante, constituyen excepción a esta disposición, los edificios situados en el frente de Rondilla kalea, es decir las edificaciones N^o 2,4,6,y 8 de dicha calle, el N^o 2 de A. Lekuona kalea y que permitirá una entreplanta, sujeta a las siguientes limitaciones:
 - Las alturas mínimas de los espacios generados por estas entreplantas no podrán ser menores de 2,50 m.
 - Ningún espacio de los que resulten a cota de calle y tengan altura menor de 3,50 m. servirá para usos distintos de los complementarios de la actividad principal (aseos, almacenes, cajas fuertes, etc.)
 - Los espacios a cota distinta de la calle que genere la entreplanta, no servirán para usos distintos de los complementarios aludidos, a menos que alcancen la altura libre de 2,70 m.
 - Las entreplantas se retranquearán de la línea de fachada a las calles Rondilla Lekuona, Soldadu y Beotibar un mínimo de 5,00 m. Sin que en ningún caso puedan alcanzar la alineación del edificio a dichas calles ni ocupar el 100% de la superficie .
 - En cualquiera de los casos anteriormente citados, la composición de toda planta baja será unitaria y se distinguirá en lo que comúnmente procede de las plantas altas, no así en los ejes de los huecos
 - El uso de las entreplantas no se podrá separar del general del local de la planta baja en el que se encuentren y serán indivisibles de éstas a todos los efectos, formando parte íntegramente del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca susceptible de constituir una unidad registral independiente.
4. Se permite la posibilidad de un sótano en las edificaciones que, actualmente, cuentan con él, es decir: Rondilla 2 y 20, Beotibar 2 y 4, Soldadu 4 y Euskal Herria plaza 5. En los edificios sujetos a Ordenanzas de Renovación se autorizará la construcción en la superficie edificable de una planta de sótano con destino exclusivo de usos de almacén.

Artículo 20.- FACHADAS

1. Como solución general, las fachadas se diseñarán con una ordenación regular de huecos de forma rectangular, dispuestos conforme a ejes verticales comunes. Cada hueco, por su parte, se proyectará también en posición vertical.
2. Se entiende por eje vertical común de un conjunto de huecos, la línea imaginaria que pasa por el centro de una misma serie de huecos superpuestos.
En una misma fachada, los ejes verticales de los huecos se dispondrán manteniendo entre sí una misma distancia. Dicha distancia no será inferior a 2,20 m. ni superior a 3,50 m., excepcionalmente, cuando exista una razón justificada y resulte imposible acomodarse al orden general, alguna de tales separaciones podrá ser diferente a las demás.
3. En ningún caso, se abrirán huecos en las esquinas de los edificios. Por ello, los ejes verticales se ubicarán, en los planos de fachada, separados de las esquinas, de forma que los huecos que se abran sobre ellos, mantengan una distancia mínima de 60 cm. en planta baja y 80 cm. en plantas altas respecto a dichas esquinas.
Se eximirá de adoptar como eje uno de los verticales de composición general de la fachada en aquellos huecos de planta baja que, como resultado de los contenido en el Art. 21, unifiquen dos hipotéticos huecos contiguos que resultaren del sistema compositivo general.
4. Cuando, en planta baja, el edificio que se pretende sustituir cuente con algún frente de fachada ejecutado en sillería, se conservará éste en la renovación, integrándolo

4. El balcón, que será individual, adoptará el mismo eje de simetría vertical que el hueco a que sirva, con la limitación de que su distancia respecto al muro medianero se separación entre fincas será no menor que el saliente que se proyecte para la repisa.
5. Solo se admitirán balcones corridos en las fachadas que se proyectan sobre la Plaza de Euskal Herria y Plaza de los Fueros (Triángulo) sin que puedan extenderse a todas las plantas del edificio y con las mismas limitaciones de los balcones individuales.
6. El balcón no se cerrará con antepechos de fábrica, sino que se dotará de un antepecho tradicional de barras verticales de hierro, en las condiciones definidas en el D.B. Seguridad de Utilización del Código Técnico de edificación, aprobado por R.D. 314/2006. o normativa que la sustituya. Excepcionalmente, se admitirá soluciones mixtas de antepecho de fábrica y barandilla metálica en plantas primeras cuya cota a la calle sea inferior a 2,00m. Podrán adoptarse alguno de los modelos existentes en casas ejemplares del Area, sin que sean admitidas las distorsionantes del orden general de la fachada o aquellos de composición gratuita, que puedan entrañar riesgo para los usuarios. Los herrajes se pintarán en tonos oscuros, negros, gris naval o plomo.
7. Se permitirán miradores exclusivamente en las edificaciones que actualmente cuenten con ellos y no estén señalados como elementos discordantes, y en las edificaciones Rondilla nº 2,4,6 y 8, A. Lecuona nº 2 y Andía kalea nº 1, en las fachadas que corresponden a la calle Rondilla , en las siguientes condiciones:
 - El vuelo máximo será de 0,40m sobre el paramento de fachada.
 - No se cerrarán con antepechos o laterales de fábrica, predominando la zona acristalada y la verticalidad de los paños acristalados.
 - Se realizarán de manera independiente de los balcones, no pudiendo formarse un conjunto continuo de balcón-mirador, la separación mínima entre ambos elementos será de 0,60m.

Artículo 25.- CUBIERTAS

1. Por encima del alero, solo se pueden construir la cubierta y ciertos elementos técnicos de las instalaciones de los edificios.
2. La forma de la cubierta será, para cada edificio, la que se señala en el Documento nº 2.11 "Regulación específica de cada unidad edificatoria"
3. Desde cada fachada, la cubierta se construirá inclinada uniformemente, partiendo desde el alero hasta alcanzar la limateza que forme con otros faldones o hasta el límite de la finca.

En los casos de reedificación, la disposición de la cubierta y sus faldones serán idénticos a los del edificio preexistente, con la excepción de añadidos o deformaciones contrarios al aspecto y constitución básica de los mismos.

En los demás casos, cuando la reedificación se separe de la reconstrucción idéntica a lo que existía, la pendiente máxima de los faldones de cubierta a partir del alero, configurado según lo dispuesto en el Art.23, será del 36%, es decir, por cada diez metros de profundidad de edificación cubierta, pueden elevarse 3,60 m. sobre el plano horizontal del alero.

No obstante, en la configuración de la cubierta de un edificio nuevo, debe tenerse en cuenta la forma de la cubierta de los edificios contiguos, en orden a conseguir una

mejor adaptación al conjunto edificado en que se interviene y un mejor sellado de la edificación, evitando o, al menos, reduciendo, hasta lo posible, pequeñas diferencias que pudieran derivar de la utilización de todas las posibilidades de la presente Ordenanza, o bien, para evitar distorsiones innecesarias.

4. Para la formación de la cubierta se utilizarán tejas cerámicas en su color natural o tejas de hormigón de color o textura similar. Serán del mismo material los elementos complementarios que se requieran (remates, cubreras, etc.)

Las aguas pluviales se recogerán en canalones que, preferentemente, irán incorporados en el alero. Si los canalones van vistos, serán de zinc o de cobre o, bien, se pintarán del mismo color que el alero.

5. Por razones derivadas de la composición interior del edificio, puede darse el caso de que parte del volumen útil de la cuarta planta alta del edificio quede integrado bajo la pendiente de la cubierta inclinada. Puede, también, incorporarse parte de ese volumen y altura útil mínimos de los espacios interiores a que afecte. En ambos casos, se podrán formar huecos o aberturas suplementarias para iluminación y ventilación en la cubierta, siempre que se resuelvan incorporados en el plano de la cubierta inclinada, sin sobresalir del mismo ni, por el contrario, formar entrantes o volúmenes huecos por debajo del plano de las tejas. La dimensión máxima de cada una de estas aberturas será igual o inferior a la del hueco de fachada de la planta inferior y alineada con éste. Estos huecos serán suplementarios de los principales de cada estancia, que se abrirán en el muro de fachada del edificio.
6. Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, claraboyas, lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m., buhardas en las edificaciones que configuran la Plaza de Euskal Herria (Plaza de Euskal Herria 1B, 2, 3, 4, 5,, 6 y 12 Rondilla 14, 16, 18 20 y Lecuona 1) de acuerdo con el esquema que figura en el Documento N° 2.11 "Regulación específica de cada unidad edificatoria" y con una anchura igual a la del hueco de fachada correspondiente de la planta inferior, antenas de radio y televisión, placas solares y demás elementos técnicos de las instalaciones que necesariamente deben elevarse sobre la cubierta.
7. La apertura de huecos en cubierta se ajustará a las siguientes condiciones:

1.- La superficie máxima total de estos huecos no podrá ser superior al 8% de la superficie total de la cubierta, excluidos los huecos de los patio o elementos comunes

2.- Cada ventana tendrá una anchura máxima de la correspondiente al hueco de fachada de la planta inferior e irá alineada con el eje de la misma, su longitud será como máximo de 1,40 m. y serán siempre de composición vertical

3.- La solución adoptada para estos huecos respetará siempre la lectura continuada de la cubierta evitando la ruptura del ritmo de éstas, por lo que se prohíbe la instalación de troneras y mansardas.

2.4. ORDENANZA DE REFORMAS

Artículo 26.- AMBITO DE APLICACION

Esta Ordenanza será aplicable en aquellas fincas que se indican en los planos nº 2.06 y 2.06 BIS. Se excluyen de la misma solamente los edificios sometidos a la Ordenanza de Conservación y aquellos otros afectados por las previsiones del planeamiento.

Artículo 27.- MODO DE INTERVENCION.

1. En todas las fincas comprendidas en el ámbito de la presente Ordenanza podrán realizarse las siguientes obras:
 - Obras de modificación del aspecto de las fachadas interiores y exteriores, afectando incluso la modificación a los huecos o a la apertura de nuevos huecos; obras de sustitución o reparación de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, comisas, puertas de acceso o cualquier otro elemento de acabado que esté deteriorado.
 - Obras de reparación de la cubierta, pudiendo, incluso, ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, y las obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.
 - Sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.
 - Obras interiores, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, obras de carpintería, fontanería o calefacción, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
 - Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, con posibilidad de modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de muros internos, pilares, forjados, escaleras, bóvedas y cubierta, según los casos.
 -
2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe 1. del presente artículo, como norma general las reformas en las edificaciones sometidas a esta Ordenanza irán dirigidas a respetar las características de la edificación propia del Area o a restablecerlas en los casos en que se encuentren parcialmente alteradas. No se permitirán, por tanto, las reformas que, pudiendo evitarse, sean contrarias a estos fines o pretendan reiterar aquello que sea contradictorio con las pautas edificatorias protegidas por este Plan Especial.
3. En concordancia con lo dispuesto en el epígrafe anterior, las obras de reforma se atenderán a los extremos establecidos para los edificios en la Ordenanza de Renovación susceptibles de ser cumplidos, en función del tipo de obra a realizar. Y, por otro lado, se considerarán elementos discordantes en un edificio existente a todos aquellos elementos o acabados que son contrarios o incompatibles con las características ordenadas para los nuevos edificios en la Ordenanza de Renovación.
4. En inmuebles susceptibles de renovación o sustitución, las obras de reforma habrán de respetar, en ciertos casos, algunos elementos preexistentes de interés en tanto el edificio subsista. En el documento nº 2.11 "Regulación específica de cada unidad edificatoria" del presente Plan Especial se indican, para cada edificio, los elementos afectados.

En cualquier caso, las obras de reforma habrán de conservar todas aquellas fachadas de piedra de sillería en planta baja allí donde existan, aunque no se encuentren señaladas en las fichas del documento nº 2.11 citado.

Artículo 28.- REFORMA DE PLANTAS BAJAS

1. Las obras de reforma en las plantas bajas de los edificios sometidos a esta Ordenanza se regirán por las mismas pautas establecidas en el artículo anterior, para respetar los tipos de edificación propia del Área o para restablecerlos cuando se encuentren alterados, no permitiéndose las obras contrarias a estos fines.
2. En las intervenciones de reforma sobre las fachadas de las plantas bajas de estos edificios cabe distinguir tres tipos de casos:
 - a) Cuando la reforma afecte a un local cuya fachada sea de piedra de sillería, se conservará y restaurará la fachada, ateniéndose a las pautas establecidas en el art. 20.3. para los casos de renovación.
 - b) Cuando la reforma afecte a un local situado en un edificio cuya fachada de la planta baja sea de piedra de sillería, aunque en la totalidad o en parte del frente del local la composición original de la fachada de piedra se encuentre alterada, la intervención de reforma debe reponer la continuidad de la fachada de sillería así como el orden de sus huecos.
 - c) Cuando la reforma afecte a una planta baja cuya fachada no revista interés por no encontrarse en ninguno de los casos anteriores, ni cuente con elementos o características de relevancia, la fachada del local o locales de que se trate se ajustará a lo dispuesto para los casos de renovación en los artículos 21, 35 y 39.

3. SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO

Artículo 29.- TIPOS DE EDIFICIO Y TIPOS DE VIVIENDA

1. El tamaño mínimo de vivienda en el conjunto del área será de 40m² (útiles). Excepcionalmente, la superficie mínima de las viviendas independientes que pudieran implantarse en las plantas bajo cubierta será de 37 m² medidos a partir de una altura de 1,50 m. y una altura media libre de 2,20 m.
2. En cada edificio las viviendas tendrán por término medio una superficie útil aproximada no inferior a sesenta (60) metros cuadrados (superficie total destinada a vivienda, dividida por el número de viviendas).
3. Cada vivienda tendrá huecos sobre las fachadas anterior y posterior de la parcela (sobre dos calles o sobre calle y patio) en los casos de edificios entre medianeras, o huecos a dos fachadas en el caso de parcelas no situadas entre medianeras. Quedarán eximidos del cumplimiento de esta determinación las viviendas situadas en plantas bajo cubierta, plantas bajas y entreplantas y los edificios situados entre medianeras en cuyo solar la relación de la profundidad respecto a la anchura exceda de la relación 2:1. Para calcular esta proporción se tomará como referencia el rectángulo o trapecio circunscrito a la figura formada por los ejes de los muros medianeros y las líneas de fachada.
4. Los proyectos de edificación que dispongan vivienda en planta primera o entreplanta, estudiarán la disposición de ésta de forma que sea fácilmente transformable en locales para usos terciarios, y procurarán, en cualquier caso, que se reduzcan las interferencias de los usos de vivienda con los usos terciarios previstos o posibles en el edificio.

Artículo 30.- ILUMINACION Y VENTILACION

1. Toda pieza habitable con capacidad para ser destinada a dormitorios, estancia o cocina, deberá recibir ventilación e iluminación directa del exterior o a través de patios de luces, con las características reguladas con carácter general para las zonas residenciales en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa.

En el ámbito del presente Plan Especial, serán de aplicación, además, las disposiciones que sobre el particular se establecen en los puntos siguientes.

2. Si el patio al que abre una pieza habitable está abierto solamente por arriba, su dimensión mínima será tal que permita inscribir en el mismo un círculo de 3 m. de diámetro, sin que en ningún punto se produzcan estrangulamientos que reduzcan a menos de 2 m. la distancia entre paramentos, y su superficie no sea menor de 9 m².

Si el patio se ubica junto a la escalera y ésta se abre totalmente al mismo, incorporándose el volumen de la caja de escalera al del espacio del patio, la dimensión del hueco de éste podrá reducirse a 7 m², de modo que permita inscribir en el mismo un círculo de 2,5 m. de diámetro.

El patio podrá cubrirse con un lucernario, que abarque toda su superficie, construido según se especifica en el artículo 33, dejando un espacio periférico libre entre las paredes del patio y el lucernario con una superficie de ventilación mínima igual a la superficie del patio.

Si el patio se abre a una fachada, bien directamente o junto con la caja de escalera (tal como se propone en el tipo A del gráfico mencionado en el artículo anterior), la

separación mínima entre paramentos se puede reducir a 2 m. y su superficie mínima será de 7 m².

Si el patio se abre a dos fachadas opuestas, tal como se propone en los tipos B y C del mismo gráfico la distancia entre paramentos se puede reducir a 1,20 metros, pudiéndose incorporar la escalera abierta en el mismo.

El lucernario del patio en estos casos puede establecerse al mismo nivel que los faldones de cubierta, con las características anteriormente especificadas.

El pavimento del patio se situará al nivel del suelo de la planta en que se encuentren dependencias a iluminar y ventilar. Deberá dotarse de piso impermeable, desagüe y sifón registrable. En el mismo podrán abrirse huecos cubiertos con claraboyas o material translúcido para la iluminación de la planta inferior. En ningún caso la altura de estos elementos de cierre de huecos podrá elevarse más de 1 m. por encima del suelo de las dependencias a iluminar y ventilar.

- 3 En los casos en que el volumen útil de la cuarta planta alta deba integrarse parcialmente bajo la pendiente de la cubierta inclinada y, asimismo, haya que recurrir para iluminar y ventilar las piezas habitables a la apertura de huecos suplementados en el plano de cubierta, se tendrá en cuenta que, en orden al cumplimiento de las superficies mínimas de iluminación en proporción al tamaño de la pieza, la efectividad de estos huecos es mayor que la de los huecos abiertos a fachada. Por ello se computará la superficie de estos huecos multiplicada por el índice 1,5 (uno coma cinco).
- 4 La ventilación e iluminación de espacios de las viviendas no destinados a dormitorio, estancia o cocina, podrá realizarse además de a través de las fachadas y de patios de luces, por medio de patios de ventilación, con las características reguladas con carácter general para las zonas residenciales.

La dimensión mínima de estos patios será tal que permita inscribir en su interior un círculo de 1,5 m. de diámetro, sin que en ningún punto de su planta se produzcan estrangulaciones que reduzcan la separación entre paramentos a menos de 1,5 m. Si no se abren a fachada, su superficie mínima será de 3 m². si su altura es de no más de dos plantas, y de 4,5 m². si su altura es superior a dos plantas de la edificación. Las condiciones de ventilación y construcción de estos patios serán iguales que las de los patios de luces.

Para la ventilación de baños, aseos, y para la instalación del conducto obligatorio de extracción de vahos en la cocina, se admitirán también ventilaciones por conducto conforme a lo establecido en el Documento Básico de Salubridad DB – HS.3 "Calidad del aire interior" del Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo o normativa que la sustituya y a las Ordenanzas Municipales de Edificación del Plan General

- 5 Los espacios de los locales comerciales y oficinas dedicados al servicio público, los que están destinados a la permanencia del personal o los que tengan capacidad para ello, deberán dotarse de ventilación e iluminación natural a fachada o a través de galerías o patios de luces. Estos espacios deberán cumplir lo establecido en el Documento Básico de Salubridad DB – HS.3 "Calidad del aire interior" del Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo o normativa que la sustituya y a las Ordenanzas Municipales de Edificación del Plan General. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros o pasillos. Para los servicios higiénicos, que obligatoriamente contarán con ventilación, se admiten también ventilaciones por conducto como las especificadas en el párrafo anterior.

Artículo 31.- ALTURAS LIBRES DE LOS ESPACIOS CONSTRUIDOS

- 1 Las alturas libres mínimas de las distintas plantas de los edificios cumplirán las reglas y condiciones establecidas para las mismas en los puntos siguientes del presente artículo y en el documento nº 2.11 "Regulación específica de cada unidad edificatoria".
- 2 Las alturas libres de las distintas plantas en cada edificio de nueva construcción serán las del edificio preexistente siempre que sean iguales o mayores que las mínimas permitidas, que son de 2,80 m. (dos metros ochenta centímetros) para la planta baja y 2,60 m. (dos metros sesenta centímetros) para cada una de las plantas altas.

Como excepción, en las parcelas con fachada a Calle Rondilla , la altura libre mínima de la planta baja será de 3,20 m. (tres metros veinte centímetros).

3. Cuando alguna de las tres primeras plantas altas no alcanzara una altura libre mínima de 2,60 m. (dos metros sesenta centímetros) se aumentará la altura de la planta o plantas que se encuentren en tal circunstancia hasta alcanzar el mínimo de 2,60 m. En tal caso, la planta cuarta se integrará parcialmente bajo la pendiente de la cubierta inclinada ateniéndose a lo dispuesto en el siguiente epígrafe de este artículo. De igual manera se actuará como consecuencia de la eventual necesidad de aumentar, en la nueva construcción, el espesor de los forjados de la edificación preexistente para adecuarse a las normas vigentes en la construcción actualmente, de forma que no por ello se vea reducida la altura libre de las plantas altas por debajo del mínimo establecido.

Si fuera la altura libre de la planta baja la que no alcanzara el mínimo de 2,80 m. establecido, se incrementará ésta en la nueva construcción hasta alcanzarlo, actuando según el siguiente orden de posibilidades:

1. Se rebajará el nivel del suelo dentro de lo admisible, según se regula en el epígrafe 6 de este mismo artículo.
2. Se reducirán aquellas alturas libres de las plantas altas que excedieran del mínimo establecido para ellas, actuando por orden descendente de la tercera a la primera planta alta del edificio.
3. Se absorberá el exceso en la cuarta planta alta, integrando ésta parcialmente bajo la cubierta inclinada, del modo dispuesto en el siguiente epígrafe de este artículo.

En cualquier caso, el techo de la planta baja de un edificio deberá situarse a una cota elevada al menos 2,80 m. (dos metros ochenta centímetros) por encima de la rasante de alguna de las vías públicas sobre las que se emplace el edificio.

1. En la planta más elevada de los edificios, y cuando no sea posible elevar más la posición de la cubierta como consecuencia de las prescripciones establecidas, podrá reducirse la altura libre de las habitaciones en la zona más próxima a la fachada por debajo del mínimo de 2,60 m., siempre que no se vea disminuido, sin embargo, el volumen que corresponde a cada habitación aplicando sobre su superficie esa altura libre mínima de 2,60 m. Serán adoptadas al respecto soluciones que aprovechen el volumen delimitado por la cubierta.
2. En las plantas dedicadas a vivienda se podrá reducir la altura libre hasta 2,20 m. en aquellos espacios no destinados a estancia, comedor, cocina o dormitorios.

3. El suelo o pavimento de la planta baja estará situado al nivel de la vía pública desde la que tiene acceso, sin que pueda superarse respecto a ésta la diferencia de veinte (20) centímetros por encima o por debajo de la rasante pública.

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

4. Se mantendrán las alturas existentes en las plantas de las edificaciones que conforman la Plaza de Euskal herria que cuentan con protección media

Artículo 32.- ASCENSORES

Se autoriza la instalación de ascensores, siempre y cuando los volúmenes e instalaciones que requieran queden integrados por debajo de la cubierta configurada tal y como se especifica en el artículo 25.

Artículo 33.- ESCALERAS

1. La estructura de las escaleras de uso común para los edificios será de material incombustible. La anchura mínima de los tramos de estas escaleras será de 1,10 m. libres, es decir, medidos entre los elementos que conforman el paso (barandado y paramento, o dos paramentos, por ejemplo). La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, ajustándose en sus dimensiones a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, en sus apartados CTE-SI Seguridad en caso de Incendio y CTE-SU Seguridad de Utilización o normativa que la sustituya

Las escaleras de servicio de locales comerciales (que no sean para uso del público) o interiores de viviendas, en su caso, tendrán una anchura mínima de 0,80 metros.

2. Las escaleras de uso colectivo tendrán iluminación y ventilación natural directa en las plantas altas.

También se admite la iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios o por medio de patios de luces, para todas las plantas en ambos casos.

En el caso de la iluminación de la escalera por medio de lucernario, la superficie en planta del mismo no será inferior a la tercera parte de la planta de la caja de escalera. La anchura mínima del ojo de escalera será de 0,80 m., sin que su superficie sea inferior a 1,25 m². Esta misma superficie mínima será la de ventilación cenital que debe obtenerse.

El lucernario se construirá con material traslúcido plano siempre que éstos cumplan la reacción al fuego exigida ($B_{ROOF} - tl$) por el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de Edificación (RD 314/2006) o normativas que la sustituyan y se colocará con pendiente igual a los faldones de cubierta.

Si la iluminación y ventilación se hace por fachada o a través de patio de luces, con las condiciones definidas en el artículo siguiente, se abrirá un hueco en cada planta, de 1,25 m² de superficie mínima. Cabe también que los huecos de ventilación e

iluminación se abran a patios abiertos a fachada o a espacios de paso abiertos a ambas fachadas.

Las escaleras tendrán, al menos, ventilación permanente en la parte superior y en la planta baja.

Artículo 34.- PASOS PUBLICOS A NIVEL DE CALLE BAJO LOS EDIFICIOS

Los pasos públicos bajo los edificios a nivel de calle se situarán a la misma rasante de las vías públicas que comunican, sin escalones o saltos de nivel.

Artículo 35.- ACABADO DE FACHADAS

En la construcción de las fachadas podrá utilizarse la piedra en elementos constitutivos de la misma o como solución general. En caso de adoptar soluciones constructivas hoy más convencionales, las fachadas se revestirán con rebocos lisos coloreados o pintados. Se adoptará un único color para cada fachada. Podrá utilizarse también, como complemento en la construcción de fachadas, la madera, sin funciones estructurales fundamentales, ni en antepechos de balcones.

Las jambas y paramentos perpendiculares a fachada pueden pintarse en un tono más claro dentro del color elegido para la fachada, siguiendo la solución común de marcar más los huecos.

Las molduras en jambas, dinteles, impostas u otros elementos que se dispongan, tendrán un realce no mayor de cuatro (4) cms. con respecto al plano de fachada.

Las impostas, cornisillas, zócalos u otros elementos que se proyecten en piedra serán de caliza gris.

Al diseñar una fachada se estudiarán las fachadas contiguas existentes, de forma que se integren o conserven en el diseño de la nueva elementos que pudieran conformar un orden continuo, como un zócalo o imposta común, elementos decorativos, alero continuo, etc. Por ello, en el proyecto del nuevo edificio figurarán los alzados de las fincas contiguas a la de proyecto junto a las nuevas fachadas proyectadas a su misma escala, así como fotografías del estado de aquéllas en la fecha del proyecto.

En las plantas bajas, los acabados de fachada serán de piedra o estuco pétreo, prohibiéndose los acabados pulidos, y permitirán la lectura del zócalo del inmueble de forma diferenciada del cuerpo compuesto por las plantas altas.

Artículo 36.- CARPINTERIA DE FACHADAS

Las carpinterías de los huecos serán de madera o similar en textura y color, pintadas en tonos cálidos y discretos, acordes con el elegido para la fachada, extendiendo la solución que se adopte a la totalidad de la misma. Podrá ser también metálica pintada o con acabado similar a ésta o a las de madera.

No se admiten tonos llamativos, brillantes o crudos como el amarillo, anaranjado, rojo, azul, violeta o similares.

Artículo 37.- PERSIANAS

En las plantas altas, las persianas, si se colocaran, serán de librillo, plegables hacia los laterales, quedando integradas en su posición abierta en los flancos del hueco en el muro. Estarán sometidas a las limitaciones del artículo anterior.

Se admiten las persianas enrollables en los huecos de las fachadas a patio o espacios de servicio de los edificios.

En las plantas bajas, el cerramiento del hueco podrá protegerse con cancela metálica calada uniformemente, que se repliegue vertical u horizontalmente, de modo que la totalidad de los elementos propios de la instalación se sitúe por el interior de la línea de fachada.

En los supuestos de aparcamiento en planta baja se admitirán los cuerpos opacos.

Artículo 38.- BAJANTES DE PLUVIALES

Se dispondrán verticalmente ubicados en alojamientos preparados en la cara exterior de la fachada, de forma que la canalización no sobresalga del plano del paramento de fachada.

Las conducciones vistas serán de fundición en la altura de la planta baja y, en el resto de la altura, metálicas, pintadas del mismo color que la fachada (o si son de cobre vistas).

Artículo 39.- ROTULOS Y OTROS ELEMENTOS

Se admiten rótulos en las fachadas sobre vía pública integrados en los huecos, o bien, pintados o incorporados, letra a letra, sobre la fachada en el espacio situado inmediatamente por encima de los huecos, dentro de la anchura de éstos.

Su dimensión en altura no superará los cuarenta (40) cms.

Si el rótulo se incorpora en el hueco se hará sin sobresalir de la línea de fachada y de forma que no reduzca la superficie de ventilación e iluminación por debajo del mínimo permisible.

Se admiten solamente en planta baja, y en planta primera cuando ésta no se dedica a vivienda.

los rótulos de planta primera sólo podrán ser incorporados dentro de los huecos de fachada.

En una misma casa los rótulos irán colocados a la misma altura en las plantas en que se permitan. Por ello, este extremo deberá hacerse constar en el proyecto que se presente en solicitud de licencia.

En los edificios incluidos dentro de la categoría de Monumentos histórico-artísticos a los que se refiere el art. 15, sólo se admiten rótulos en la planta baja de los incluidos en el grado b) *Conservación con protección media*. En tal caso se colocarán integrados en los huecos, o bien incorporados letra a letra sobre la fachada inmediatamente por encima de éstos, dentro de su misma anchura, con la misma limitación para su desarrollo en altura hasta un máximo de cuarenta (40) centímetros.

No se permitirá en ningún caso la ejecución de toldos, marquesinas y vuelos adosados a fachada. Quedan prohibidos los rótulos-bandera perpendiculares a fachada, así como todo rótulo que no se sitúe en las plantas permitidas.

Artículo 40.- INSTALACIONES POR FACHADA

Queda prohibida la instalación de redes de servicio (Electricidad, Telefonía, Telecomunicaciones, Gas ,etc....) o elementos de las mismas, que discurren por las fachadas exteriores de la edificación, exceptuándose las instalaciones que por normativa deban de contar con elementos en fachada y las redes de alumbrado público

En el caso de verse imposible diseñar el trazado de instalaciones por el interior del edificio (patios, escaleras, patinillos, etc..) se estudiará un trazado o colocación de elementos que disminuyan el impacto que las citadas instalaciones puedan crear en el edificio.

DISPOSICION TRANSITORIA

En tanto no se aprueben las Ordenanzas Municipales de Edificación, se aplicará lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Tolosa

Tolosa, febrero de 2010



Fdo. Iñaki Echeverria Izaguirre
(Arquitecto)



**TOLOSAKO
BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA
9-1 AZPIEREMUA “EUSKAL HERRIA
PLAZA ETA BERE INGURUA”,
LEHENAGO RC-5 EREMUA**

**TOLOSA
PLAN ESPECIAL DE
REHABILITACION
SUBAMBITO 9-1 “PLAZA DE
EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO”,
ANTIGUA AREA RC-5**

PLANOS

PROMOTOR: TOLOSAKO UDALA

FEBRERO 2008

arquitectura y urbanismo : arq
arquitectura eta hirigintza :
arquitectura y urbanismo : arq
arquitectura eta hirigintza : arq
arquitectura eta hirigintza : arq
arquitectura eta hirigintza :
arquitectura y urbanismo :
arquitectura y urbanismo
iñaki echeverria izaguirre

**IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE
(ARQUITECTO)**

GUDARI KALEA 8, 1º - 20400 TOLOSA

Tlf. 943 651873 Fax. 943 654539

Email: i.echeverria@coavn.org

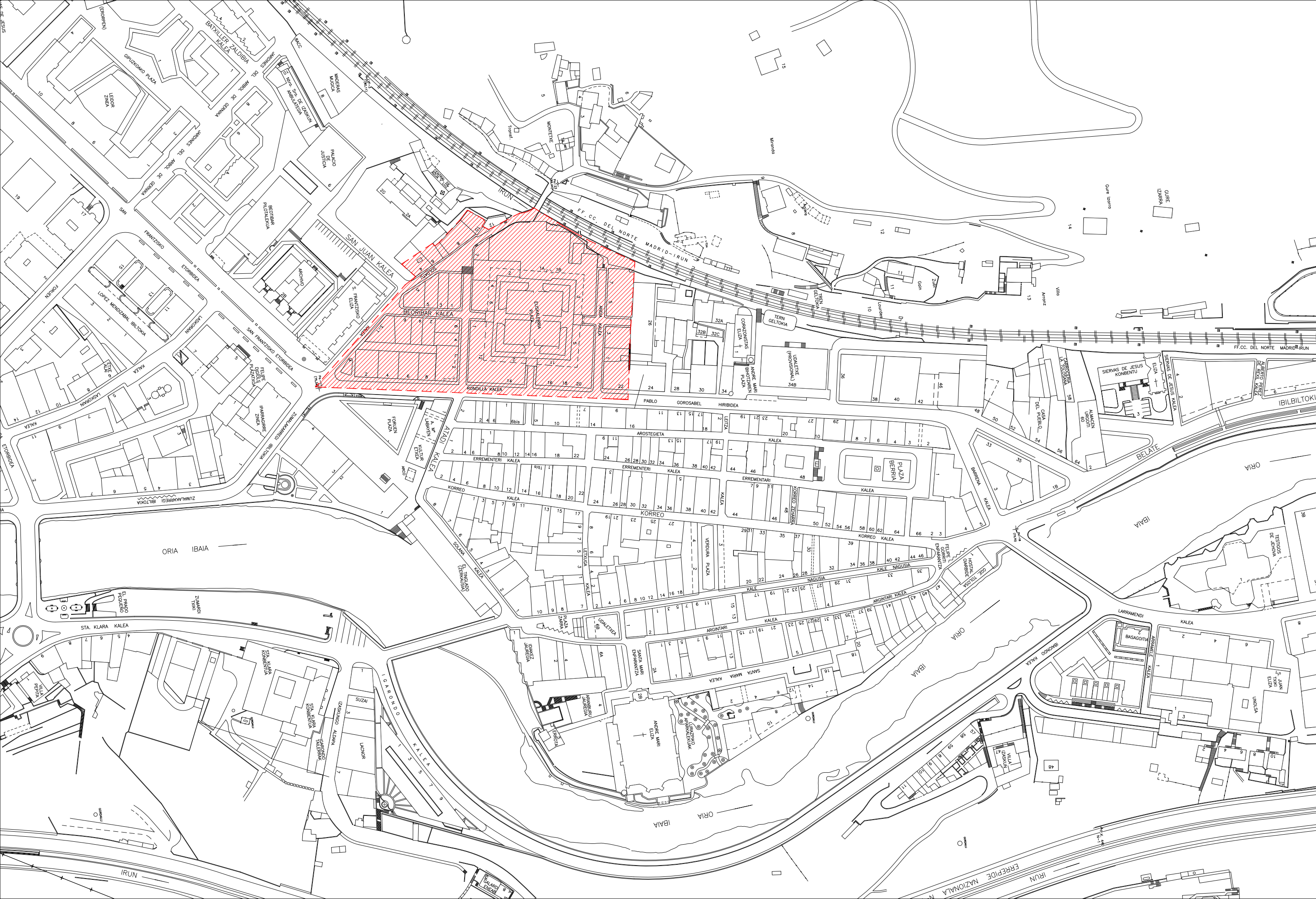


TOLOSAKO UDALA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

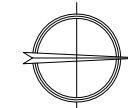
TOLOSAKO

BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA 9-1 AZPIEREMUA
"EUSKAL HERRIA PLAZA ETA BERE INGURUA"
LEHENAGO RC - 5 EREMUA

TOLOSA
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION
SUBAMBITO 9-1 "PLAZA DE EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO"
ANTIGUA AREA RC - 5



Limite del Area de Planeamiento



HORRIA
HOJA

2.01

ENCAJE DE LA ACTUACION EN LA VILLA

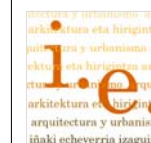
URRIA 2008 OCTUBRE

E: 1/2.000

PROMOTOR

TOLOSAKO UDALA

ARQUITECTO: IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE



BASE TOPOGRAFICA: ERAIN 1999



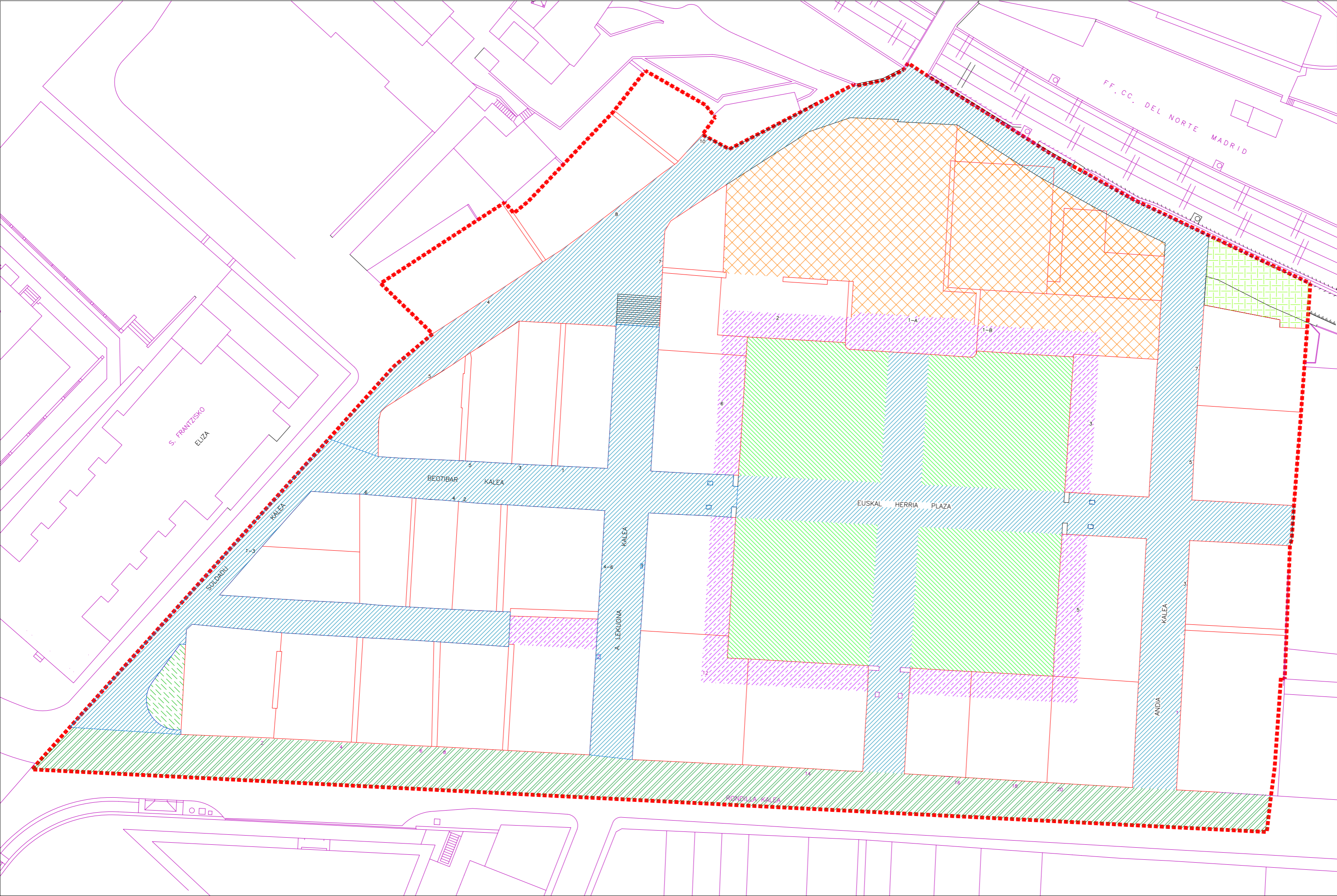
TOLOSAKO UDALA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

TOLOSAKO

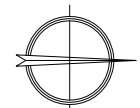
BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA 9-1 AZPIEREMUA
"EUSKAL HERRIA PLAZA ETA BERE INGURUA"
LEHENAGO RC - 5 EREMUA

TOLOSA

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION
SUBAMBITO 9 -1 "PLAZA DE EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO"
ANTIGUA AREA RC - 5



SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES		SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	
	Sistema viario urbano		Vias Urbanas
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	
	Parques, Plazas, Paseos, Jardines y otras zonas verdes		Paso Público Bajo Edificios
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
	Asistencial Cívico Administrativo		Sistema Local de Espacios Libres
PARCELAS			
	Superficie con Aprovechamiento Lucrativo		Parcela privada no edificable
	Límite del Area de Planeamiento		




HORRIA HOJA	CALIFICACION DEL SUELO
2.02	

URRIA 2008 OCTUBRE E: 1/500

PROMOTOR	TOLOSAKO UDALA
----------	-----------------------

ARQUITECTO: IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE



i.e.
arquitectura e urbanismo
iñaki echeverria izaguirre

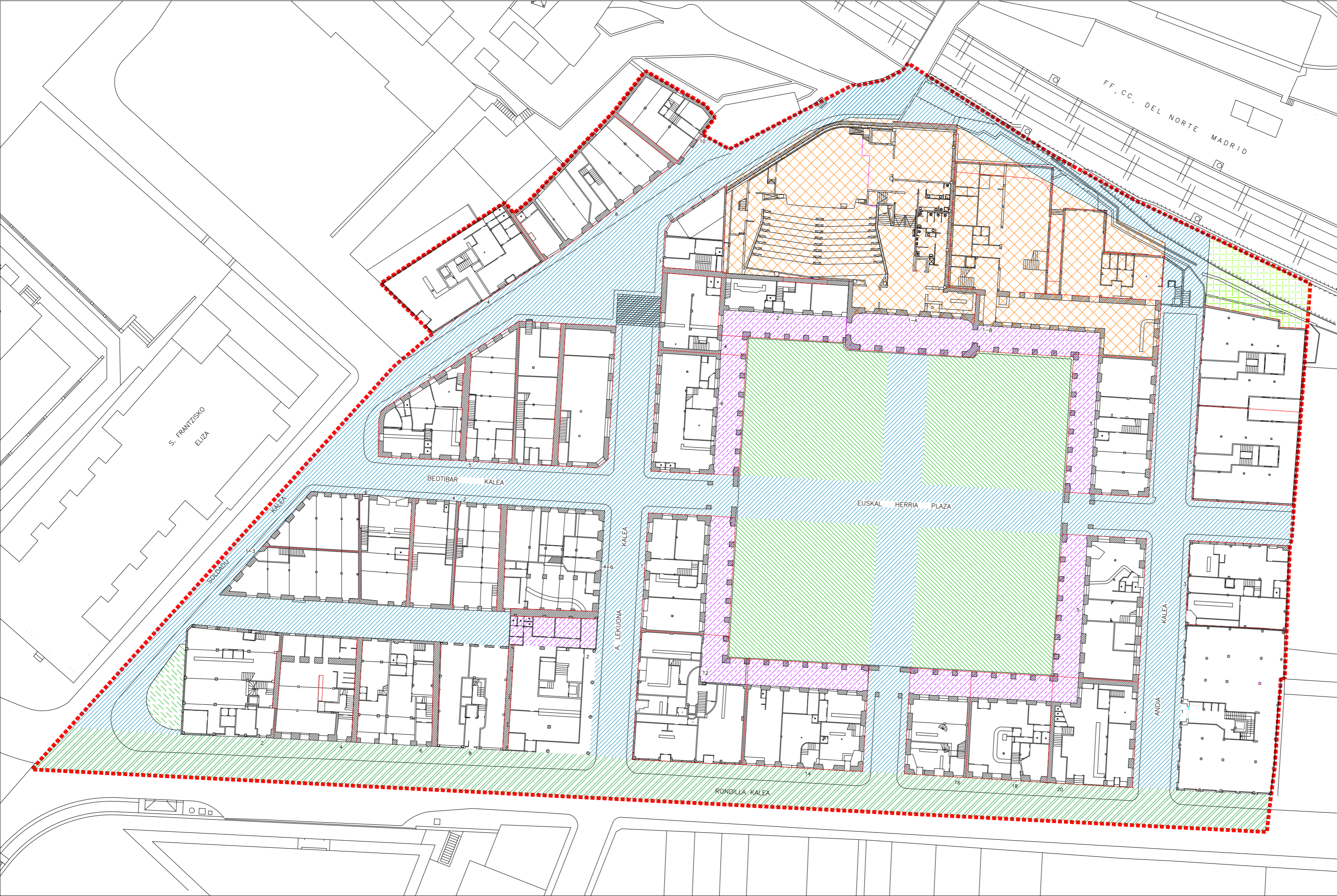
BASE TOPOGRAFICA: ERAIN 1999



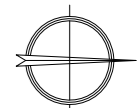
TOLOSAKO UDALA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

TOLOSAKO BIRGAIZEKO PLAN BEREZIA 9-1 AZPIEREMUA "EUSKAL HERRIA PLAZA ETA BERE INGURUA" LEHENAGO RC - 5 EREMUA

TOLOSA PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION SUBAMBITO 9-1 "PLAZA DE EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO" ANTIGUA AREA RC - 5



SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES		SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	
	Sistema viario urbano		Vias Urbanas
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	
	Parques, Plazas, Paseos, Jardines y otras zonas verdes		Paso Público Bajo Edificios
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	
	Asistencial Cívico Administrativo		Sistema Local de Espacios Libres
PARCELAS			
	Superficie con Aprovechamiento Lucrativo		
	Parcela privada no edificable		
	Límite del Area de Planeamiento		



HORRIA
HOJA
**2.02
BIS**

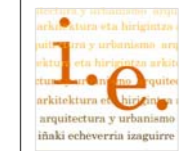
CALIFICACION DEL SUELO

URRIA 2008 OCTUBRE E: 1/500

PROMOTOR

TOLOSAKO UDALA

ARQUITECTO: IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE





TOLOSAKO UDALA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

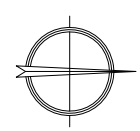
TOLOSAKO

BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA 9-1 AZPIEREMUA
"EUSKAL HERRIA PLAZA ETA BERE INGURUA"
LEHENAGO RC - 5 EREMUA

TOLOSA

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION
SUBAMBITO 9-1 "PLAZA DE EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO"
ANTIGUA AREA RC - 5

- Alineacion de los Edificios
- Muro de Parcelacion Permanente
- Division Parcelaria No Obligatoria
- Edificacion en Altura Según lo Permitido por la Ordenanza
- Edificacion en Altura Consolidación Transitoria
- Rasante
- Limite del Area de Planeamiento



HORRIA
HOJA

2.03

ALINEACIONES RASANTES Y PARCELACION

URRIA 2008 OCTUBRE

E: 1/500

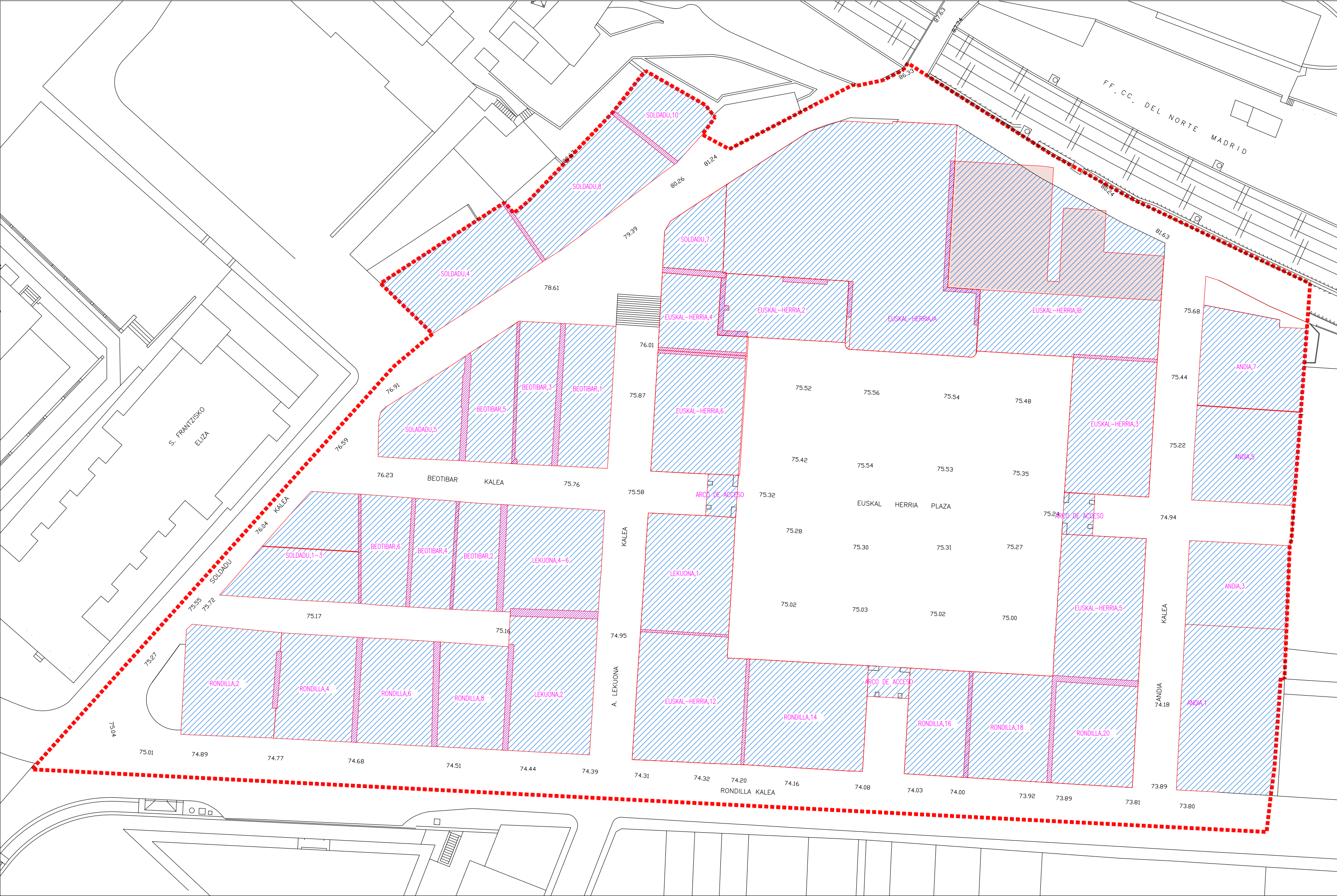
PROMOTOR

TOLOSAKO UDALA

ARQUITECTO: IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE



BASE TOPOGRAFICA: ERAIN 1999



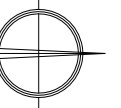


TOLOSAKO UDALA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

TOLOSAKO BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA 9-1 AZPIEREMUA "EUSKAL HERRIA PLAZA ETA BERE INGURUA" LEHENAGO RC - 5 EREMUA

TOLOSA
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION
SUBAMBITO 9-1 "PLAZA DE EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO"
ANTIGUA AREA RC - 5

- Alineacion de los Edificios
- Fuera de Ordenacion
- Muro de Parcelacion Permanente
- Division Parcelaria Autorizada
- Edificacion en Altura Según lo Permitido por la Ordenanza
- Edificacion en Altura Consolidación Transitoria
- Rasante
- Limite del Area de Planeamiento



HORRIA
HOJA
**2.03
BIS**

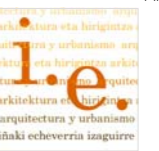
ALINEACIONES RASANTES Y PARCELACION

URRIA 2008 OCTUBRE E: 1/500

PROMOTOR

TOLOSAKO UDALA

ARQUITECTO: IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE



BASE TOPOGRAFICA: ERAIN 1999



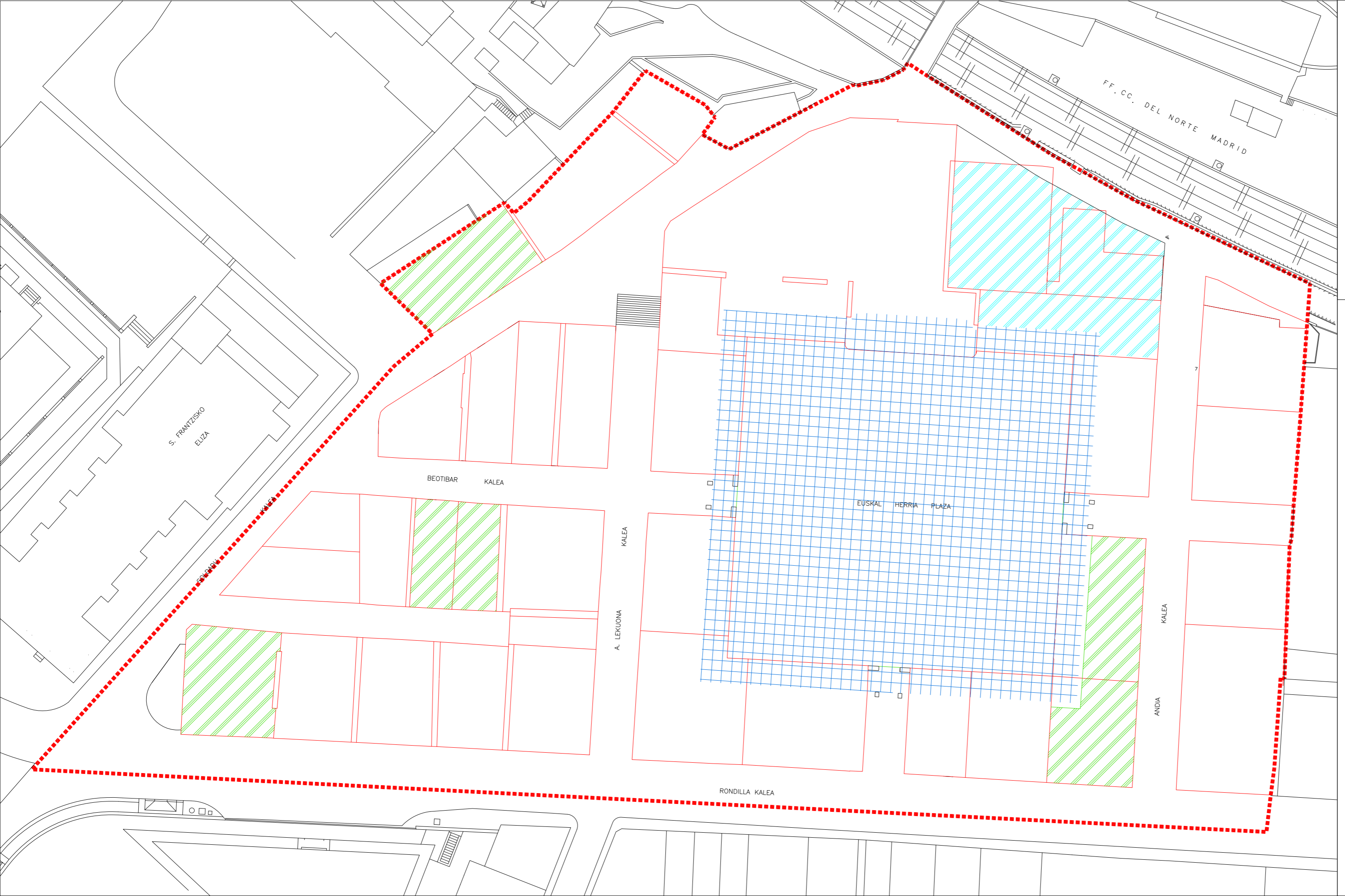


TOLOSAKO UDALA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

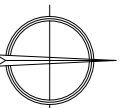
TOLOSAKO BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA 9-1 AZPIEREMUA "EUSKAL HERRIA PLAZA ETA BERE INGURUA" LEHENAGO RC - 5 EREMUA

TOLOSA

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION
SUBAMBITO 9 -1 "PLAZA DE EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO"
ANTIGUA AREA RC - 5



- Sótanos Existentes Consolidados
- Posibilidad de sótano en parcela privada
- Límite del Area de Planeamiento
- Espacio de uso público con posibilidad de sótano



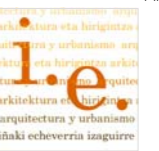
NOTA: No están señalados los accesos al posible sótano bajo la plaza Euskalherria

HORRIA
HOJA
2.04 **ALINEACIONES Y PARCELACION
PLANTA DE SOTANO**

URRIA 2008 OCTUBRE E: 1/500

PROMOTOR
TOLOSAKO UDALA

ARQUITECTO: IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE



BASE TOPOGRAFICA: ERAIN 1999

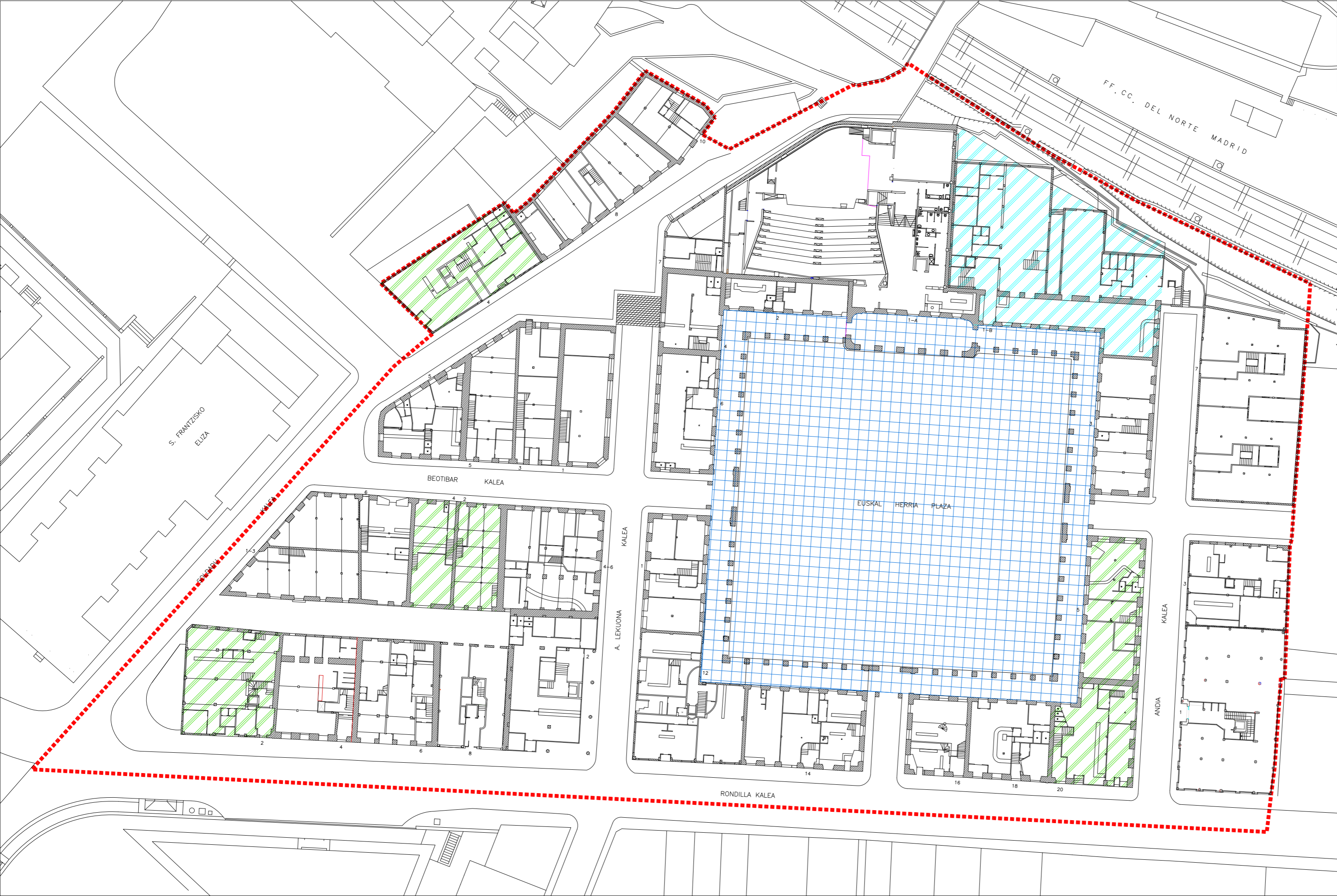


TOLOSAKO UDALA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

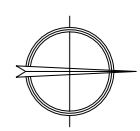
TOLOSAKO BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA 9-1 AZPIEREMUA "EUSKAL HERRIA PLAZA ETA BERE INGURUA" LEHENAGO RC - 5 EREMUA

TOLOSA

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION
SUBAMBITO 9-1 "PLAZA DE EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO"
ANTIGUA AREA RC - 5



- Sótanos Existentes Consolidados
- Posibilidad de sótano en parcela privada
- Límite del Area de Planeamiento
- Espacio de Uso público con posibilidad de sótano



NOTA: No están señalados los accesos al posible sótano bajo la plaza Euskalherria

HORRIA
HOJA
**2.04
BIS**

ALINEACIONES Y PARCELACION PLANTA DE SOTANO

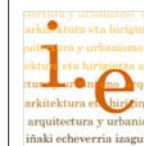
URRIA 2008 OCTUBRE

E: 1/500

PROMOTOR

TOLOSAKO UDALA

ARQUITECTO: IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE



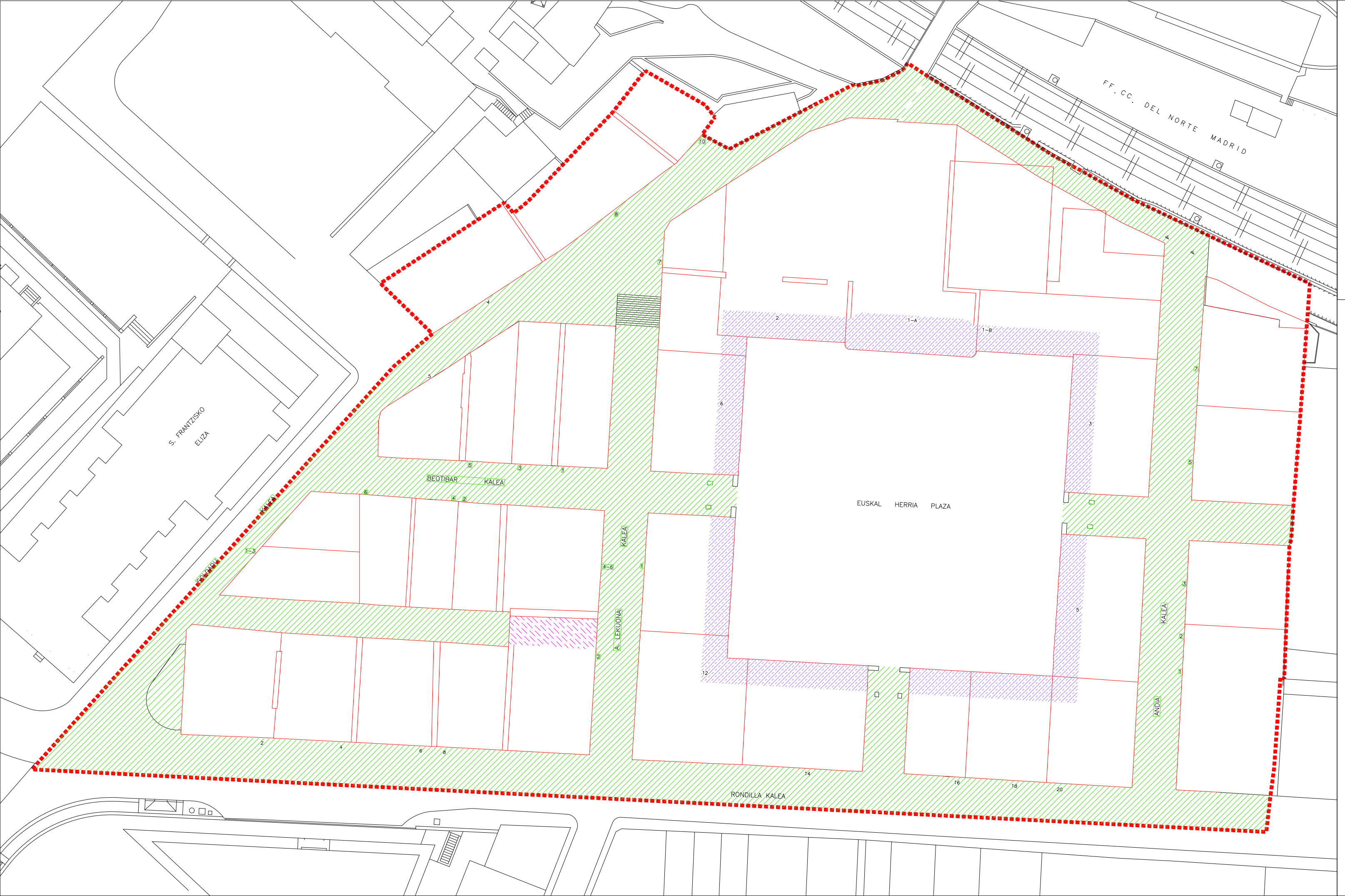
BASE TOPOGRAFICA: ERAIN 1999



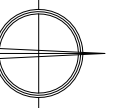
TOLOSAKO UDALA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

TOLOSAKO BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA 9-1 AZPIEREMUA "EUSKAL HERRIA PLAZA ETA BERE INGURUA" LEHENAGO RC - 5 EREMUA

TOLOSA
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION
SUBAMBITO 9-1 "PLAZA DE EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO"
ANTIGUA AREA RC - 5



- Vial Público o Espacio Libre Público
- Paso Público a nivel de la Vía Pública de Doble Altura
- Paso Público a nivel de la Vía Pública de la Altura de Planta Bajo del Edificio
- Límite del Area de Planeamiento



HORRIA
HOJA
2.05

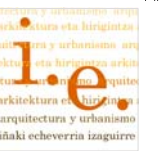
USO Y DOMINIO DEL SUELO

URRIA 2008 OCTUBRE E: 1/500

PROMOTOR

TOLOSAKO UDALA

ARQUITECTO: IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE







BASE TOPOGRAFICA: ERAIN 1999

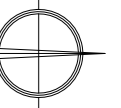


TOLOSAKO UDALA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

TOLOSAKO BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA 9-1 AZPIEREMUA "EUSKAL HERRIA PLAZA ETA BERE INGURUA" LEHENAGO RC - 5 EREMUA

TOLOSA
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION
SUBAMBITO 9-1 "PLAZA DE EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO"
ANTIGUA AREA RC - 5

-  Vial Público o Espacio Libre Público
-  Paso Público a nivel de la Vía Pública de Doble Altura
-  Paso Público a nivel de la Vía Pública de la Altura de Planta Baja del Edificio
-  Límite del Área de Planeamiento



HORRIA
HOJA
**2.05
BIS**

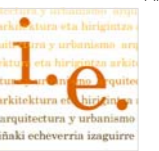
USO Y DOMINIO DEL SUELO

URRIA 2008 OCTUBRE E: 1/500

PROMOTOR

TOLOSAKO UDALA

ARQUITECTO: IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE



BASE TOPOGRAFICA: ERAIN 1999



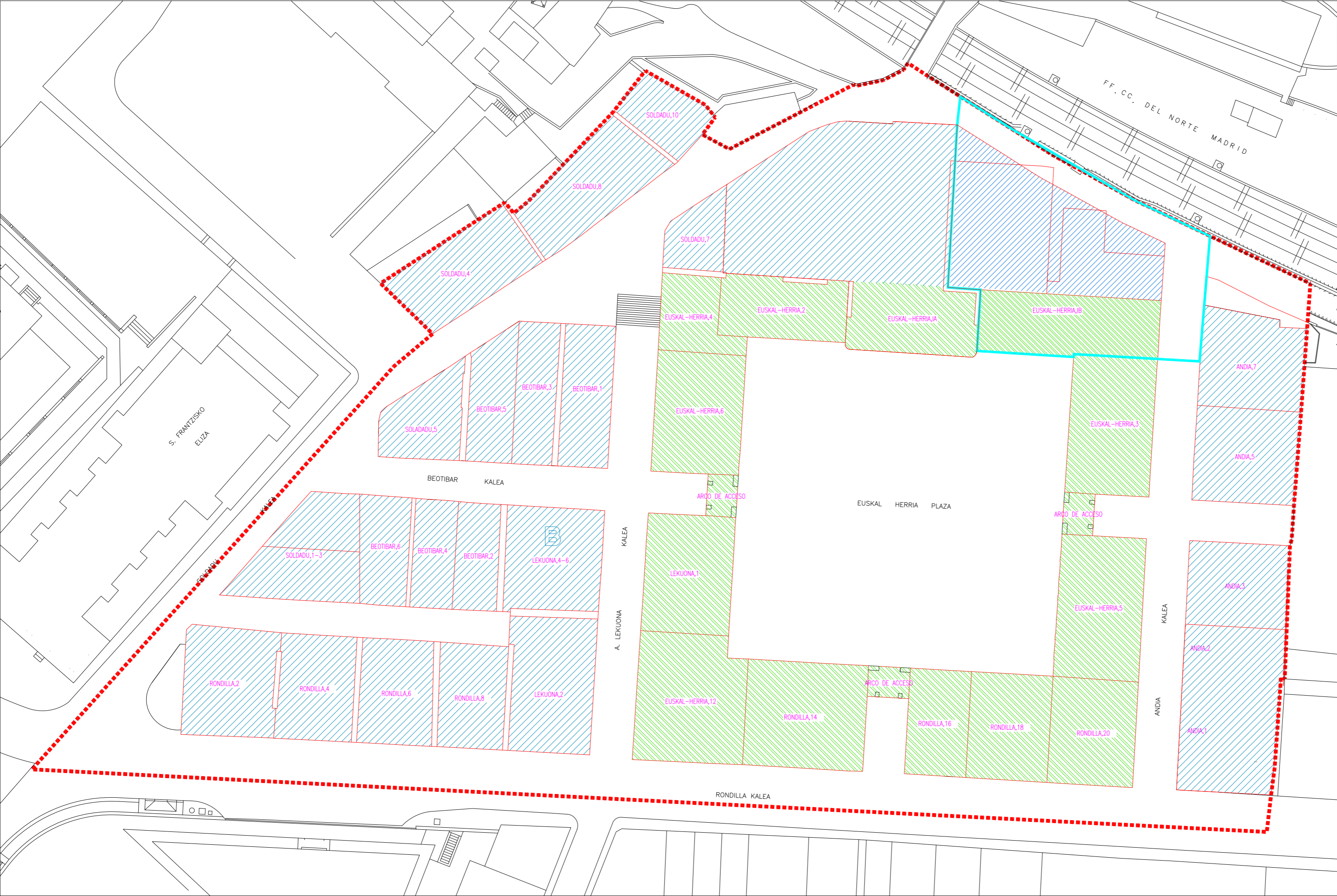


TOLOSAKO UDALA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

TOLOSAKO BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA 9-1 AZPIEREMUA "EUSKAL HERRIA PLAZA ETA BERE INGURUA" LEHENAGO RC - 5 EREMUA

TOLOSA

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION
SUBAMBITO 9-1 "PLAZA DE EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO"
ANTIGUA AREA RC - 5



ORDENANZAS DE CONSERVACION	ORDENANZAS DE RENOVACION O REFORMA
Monumentos Histórico/Artísticos	
Conservación con PROTECCION MEDIA	Edificio Sometido a la Ordenanza de Renovación o Reforma
Edificio en el que la Planta Baja es de Interés con PROTECCION BASICA	Edificio Sometido a la Ordenanza de Renovación o Reforma en que la Planta Baja queda sometida a la Ordenanza de Conservación con Protección Básica
AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	

Limite del Area de Planeamiento

HORRIA HOJA	FORMAS DE INTERVENCION
2.06	
URRIA 2008 OCTUBRE	E: 1/500

PROMOTOR

TOLOSAKO UDALA

ARQUITECTO: IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE

BASE TOPOGRAFICA: ERAIN 1999

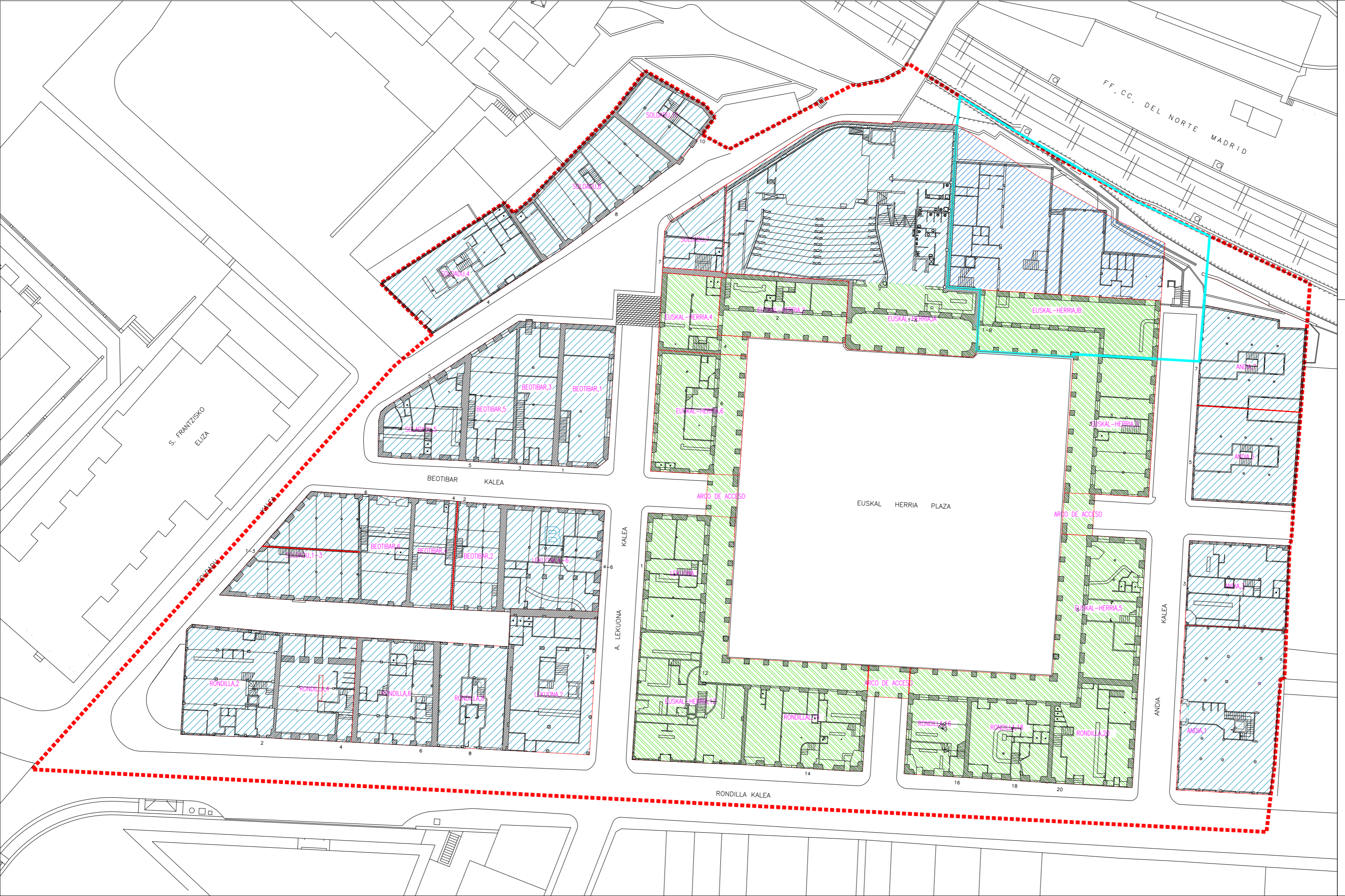


TOLOSAKO UDALA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

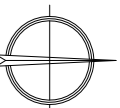
TOLOSAKO BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA 9-1 AZPIEREMUA "EUSKAL HERRIA PLAZA ETA BERE INGURUA" LEHENAGO RC - 5 EREMUA

TOLOSA

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION
SUBAMBITO 9-1 "PLAZA DE EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO"
ANTIGUA AREA RC - 5



ORDENANZAS DE CONSERVACION Monumentos Histórico/Artísticos	ORDENANZAS DE RENOVACION O REFORMA
Conservación con PROTECCION MEDIA	Edificio Sometido a la Ordenanza de Renovación o Reforma
Edificio en el que la Planta Baja es de interés con PROTECCION BASICA	Edificio Sometido a la Ordenanza de Renovación o Reforma en que la Planta Baja queda sometida a la Ordenanza de Conservación con Protección Básica
AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	
Límite del Area de Planeamiento	



HORRIA
HOJA
**2.06
BIS**

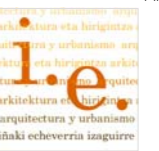
FORMAS DE INTERVENCION

URRIA 2008 OCTUBRE E: 1/500

PROMOTOR

TOLOSAKO UDALA

ARQUITECTO: IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE



BASE TOPOGRAFICA: ERAIN 1999



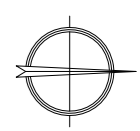
TOLOSAKO UDALA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

TOLOSAKO BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA 9-1 AZPIEREMUA "EUSKAL HERRIA PLAZA ETA BERE INGURUA" LEHENAGO RC - 5 EREMUA

TOLOSA

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION
SUBAMBITO 9-1 "PLAZA DE EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO"
ANTIGUA AREA RC - 5

- Area de Actuación Aislada en Suelo Urbano (Sistema de expropiación)
- Edificaciones Fuera de Ordenación
- Edificaciones Fuera de Ordenación en Planta Baja
- Actuación en suelo privado
- Límite del Area de Planeamiento



HORRIA
HOJA
2.07

UNIDADES DE ACTUACION EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

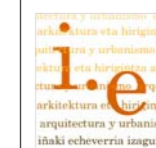
URRIA 2008 OCTUBRE

E: 1/500

PROMOTOR

TOLOSAKO UDALA

ARQUITECTO: IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE



BASE TOPOGRAFICA: ERAIN 1999

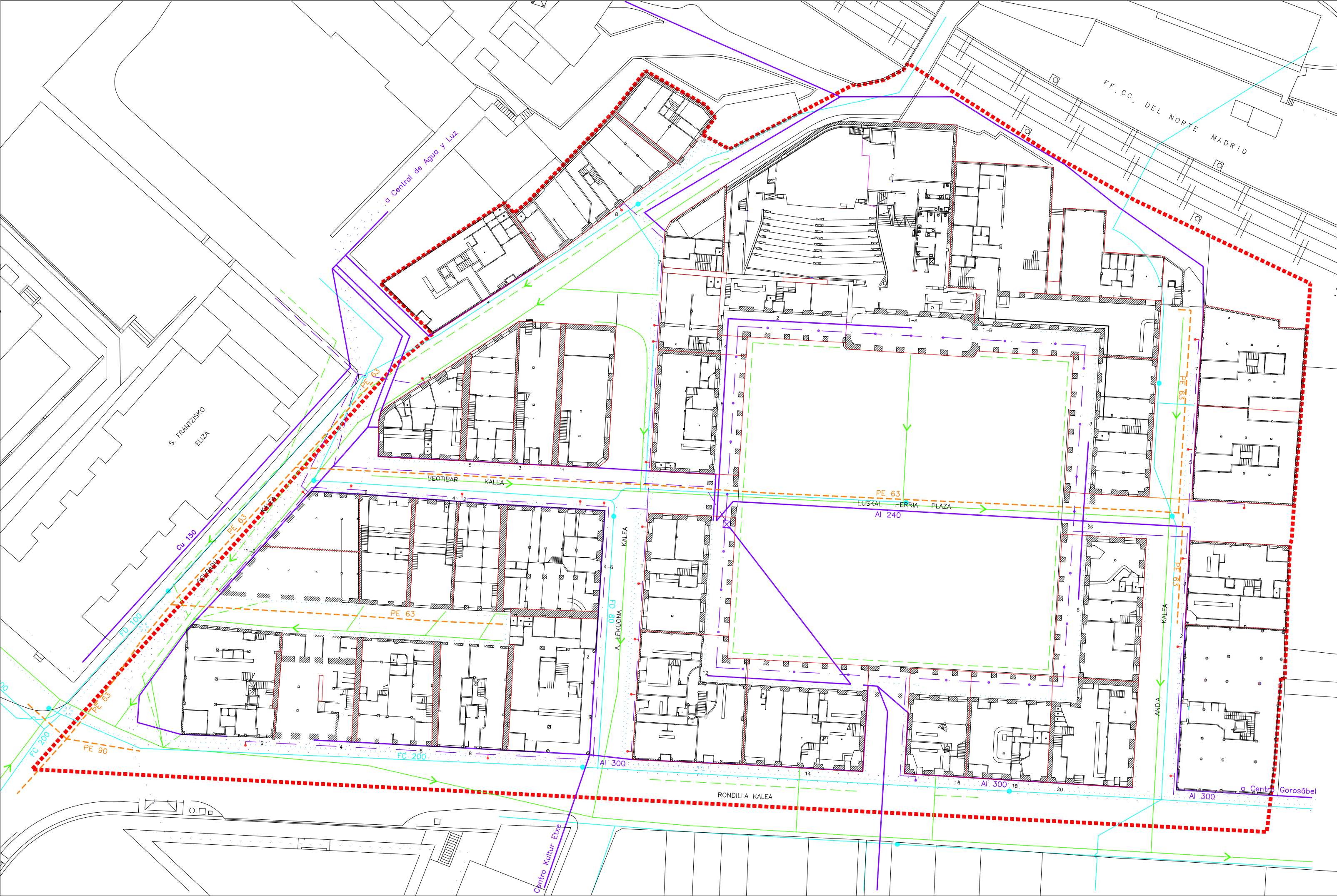




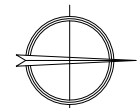
TOLOSAKO UDALA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

TOLOSAKO BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA 9-1 AZPIEREMUA "EUSKAL HERRIA PLAZA ETA BERE INGURUA" LEHENAGO RC - 5 EREMUA

TOLOSA PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION SUBBAMBITO 9-1 "PLAZA DE EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO" ANTIGUA AREA RC - 5



INFORMACION DE LOS SERVICIOS URBANOS		RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA
RED DE SANEAMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> Saneamiento unitario Saneamiento de pluviales 	<ul style="list-style-type: none"> Línea de baja tensión Centro de mando Línea de alta tensión
RED DE CANALIZACION TELEFONICA	<ul style="list-style-type: none"> Canalización telefónica enterrada Canalización telefónica aérea Cámara de registro 	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
RED DE ALUMBRADO PUBLICO	<ul style="list-style-type: none"> Línea de alimentación aérea en fachada del alumbrado con luminarias Línea de alimentación subterránea Cuadro de distribución 	<ul style="list-style-type: none"> Tubería de fibrocemento Tubería de polietileno Tubería de fundición dúctil Boca de riego Diámetro en mms.
		RED DE GAS
		<ul style="list-style-type: none"> Tubería de polietileno Diámetro en mms.
		LIMITE DEL AREA



HORRIA
HOJA
2.08

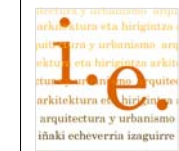
ESQUEMA DE REDES DE SERVICIO

URRIA 2008 OCTUBRE E: 1/500

PROMOTOR

TOLOSAKO UDALA

ARQUITECTO: IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE



BASE TOPOGRAFICA: ERAIN 1999



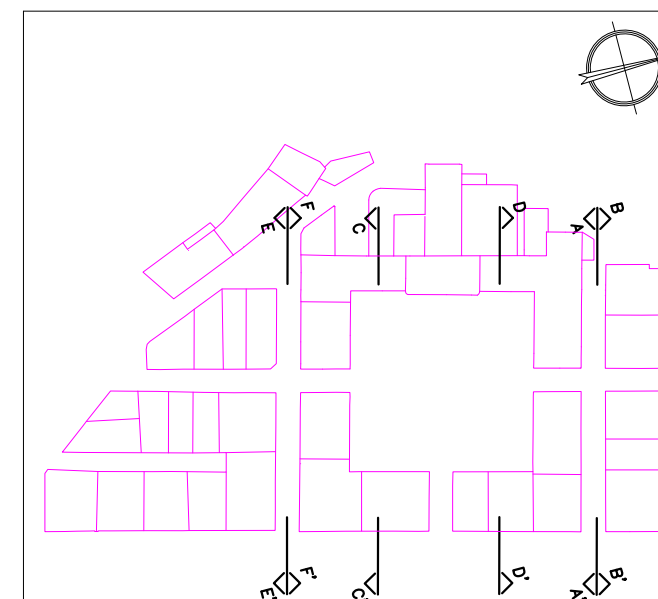
TOLOSAKO UDALA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

TOLOSAKO

BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA 9-1 AZPIEREMUA
"EUSKAL HERRIA PLAZA ETA BERE INGURUA"
LEHENAGO RC - 5 EREMUA

TOLOSA

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION
SUBAMBITO 9-1 "PLAZA DE EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO"
ANTIGUA AREA RC - 5



HORRIA
HOJA **ALZADOS A-B-C-D-E-F**

2.09

URRIA 2008 OCTUBRE

E: 1/500

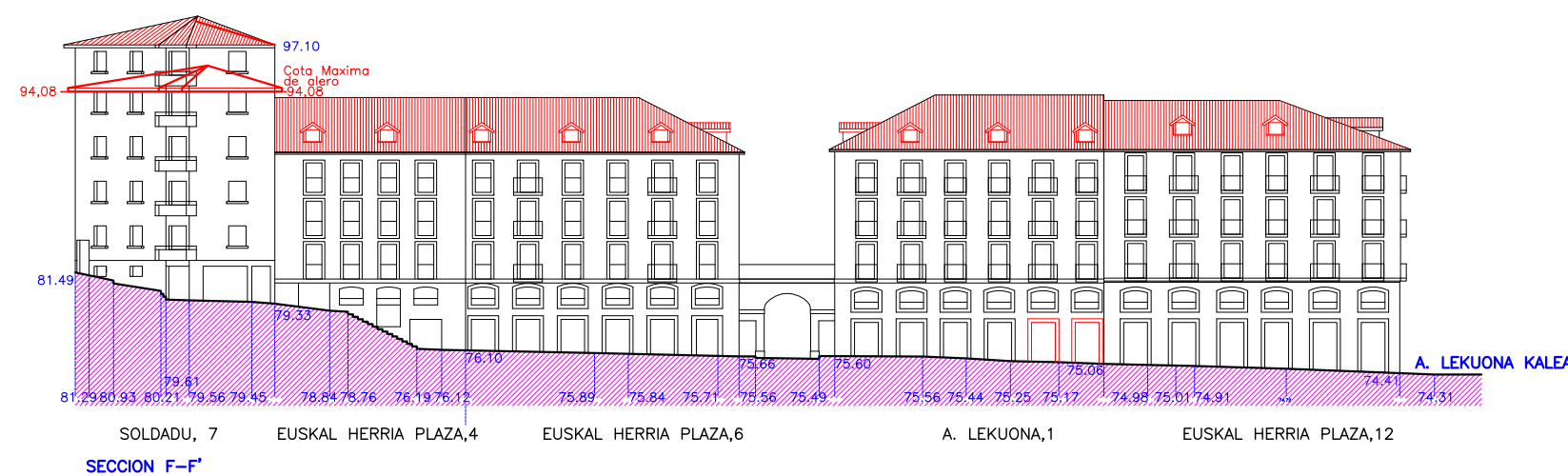
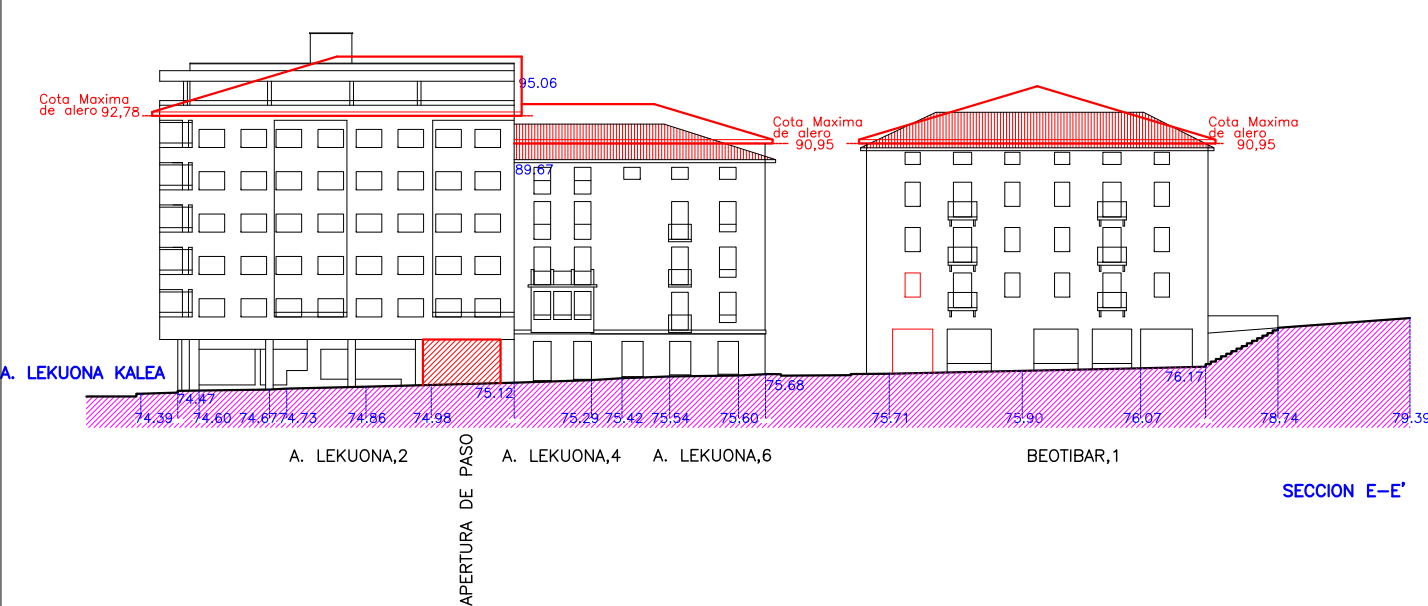
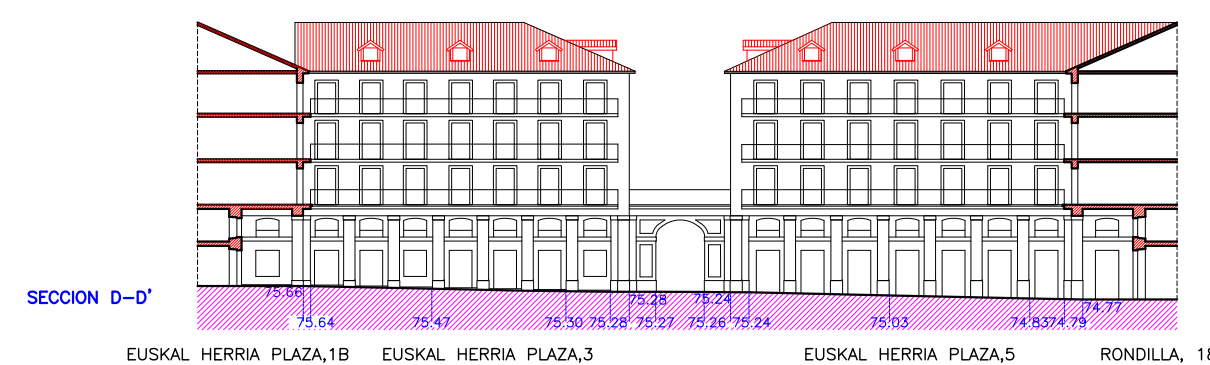
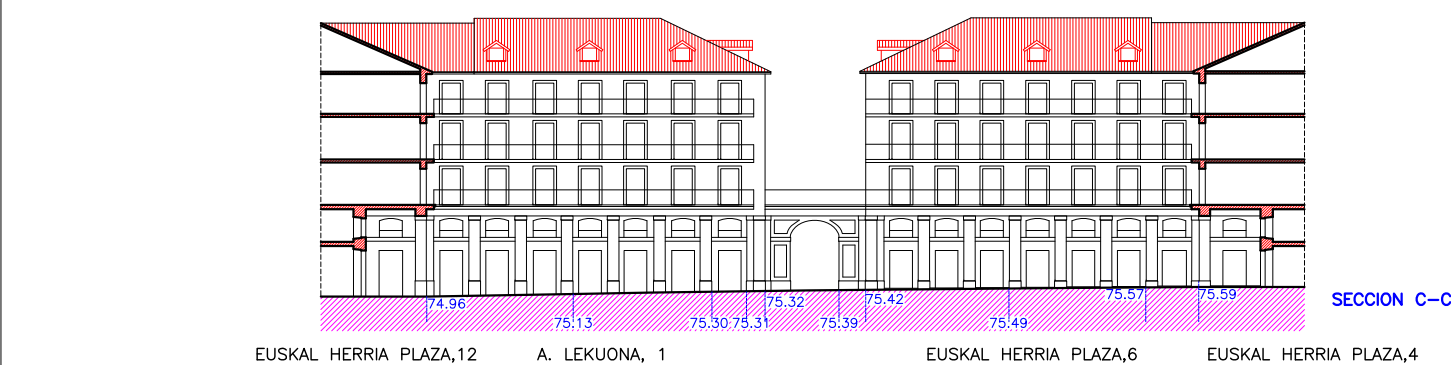
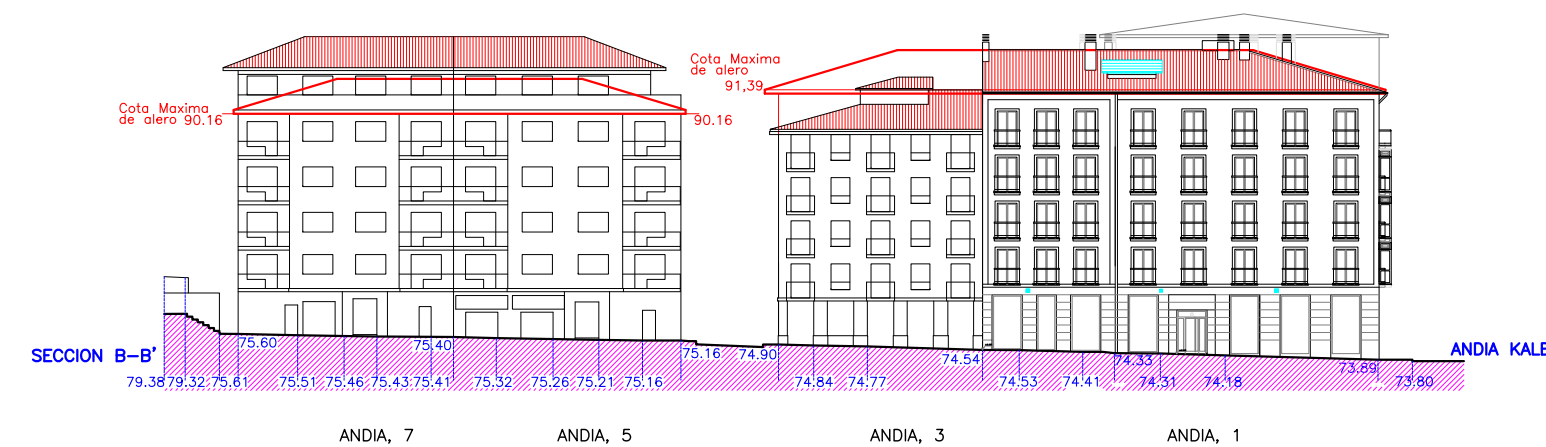
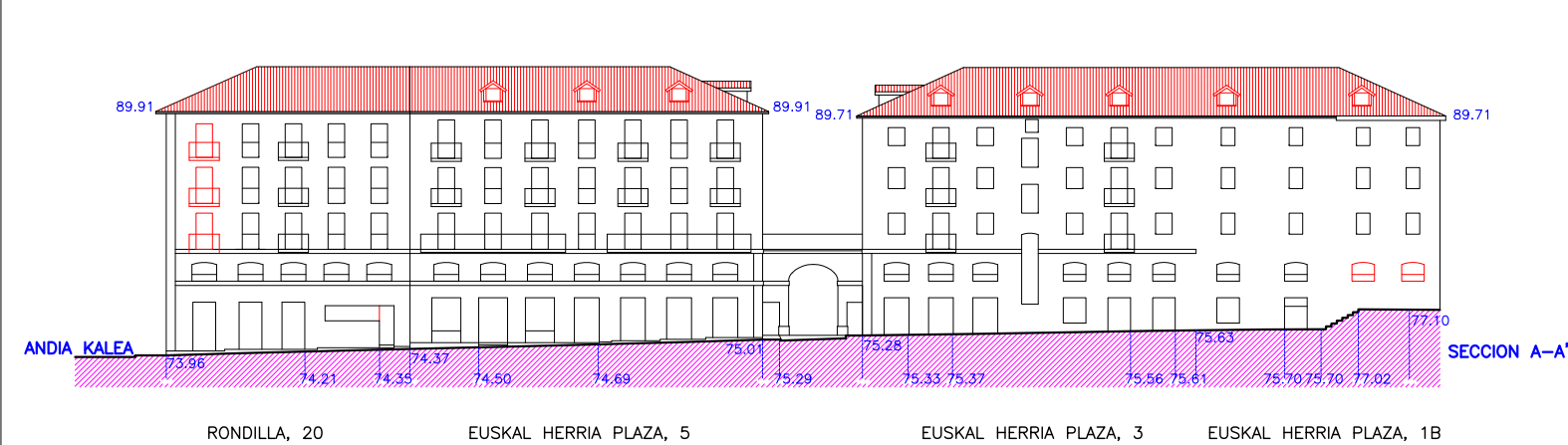
PROMOTOR

TOLOSAKO UDALA

ARQUITECTO: IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE



BASE TOPOGRAFICA: ERAIN 1999



APERTURA DE PASO



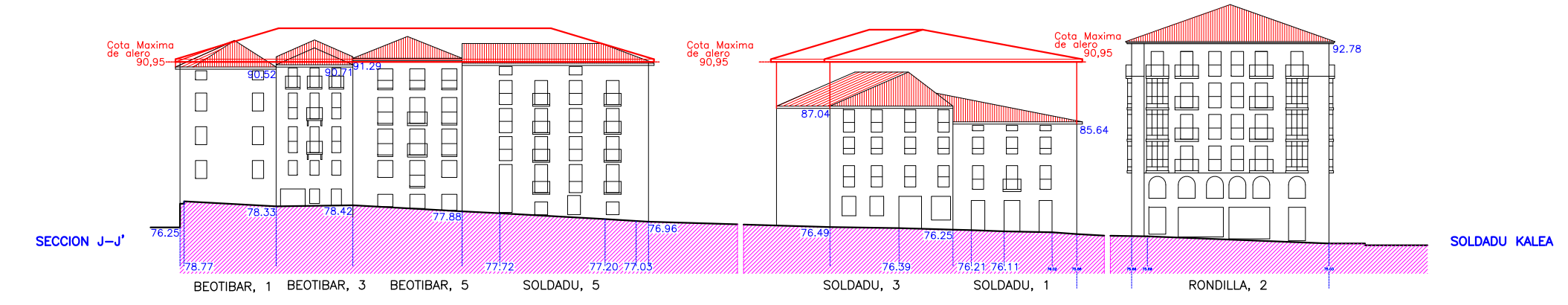
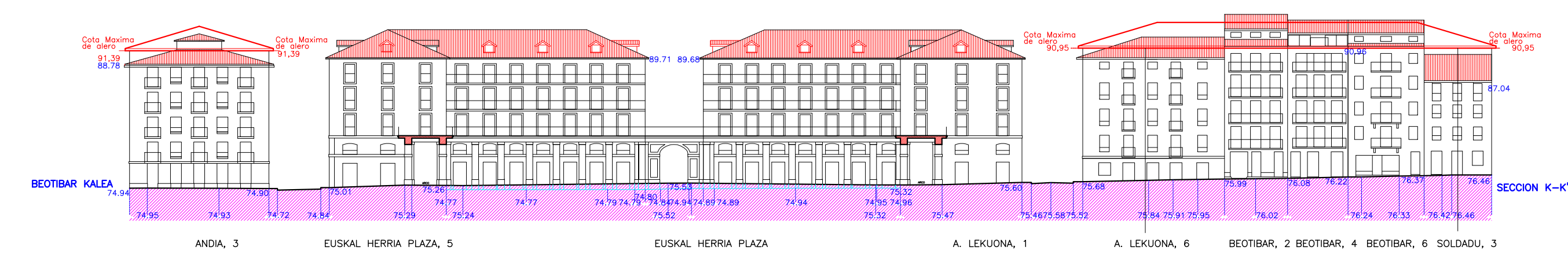
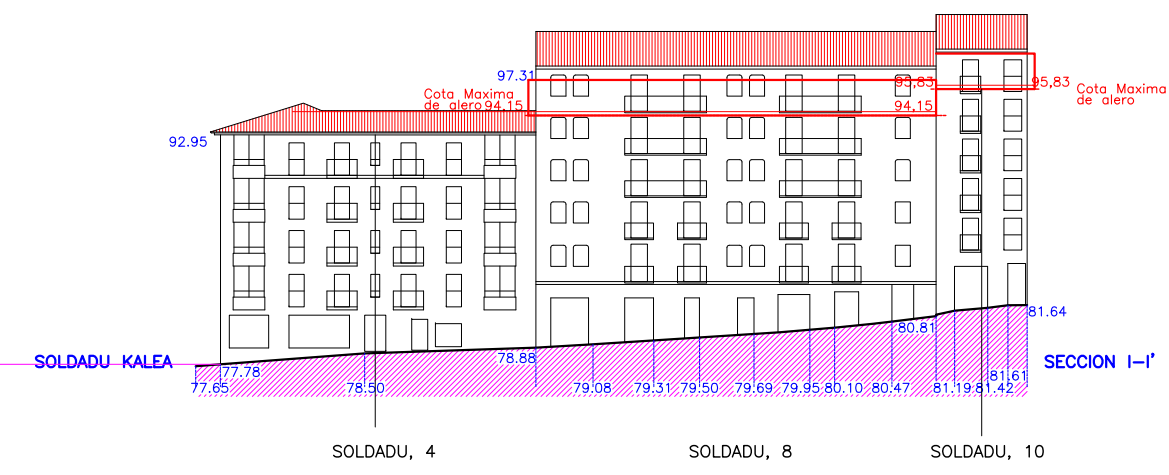
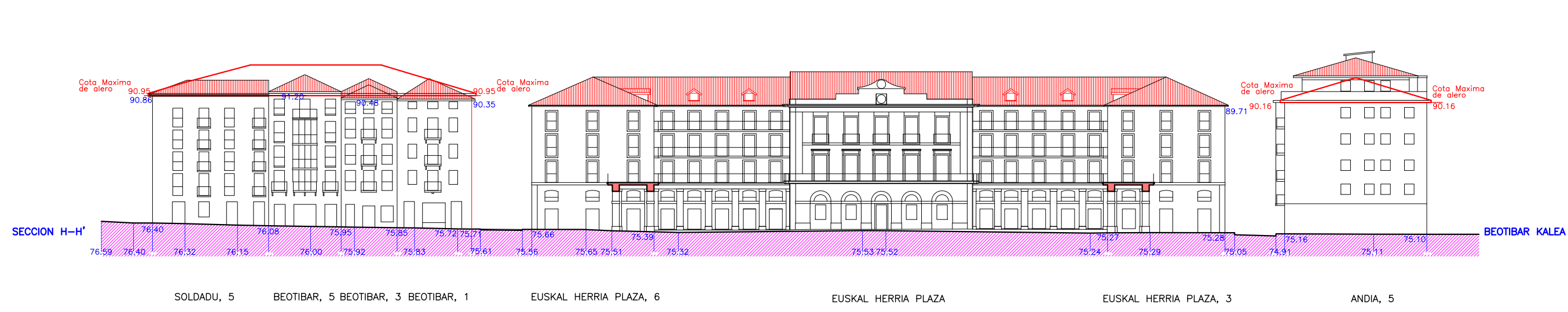
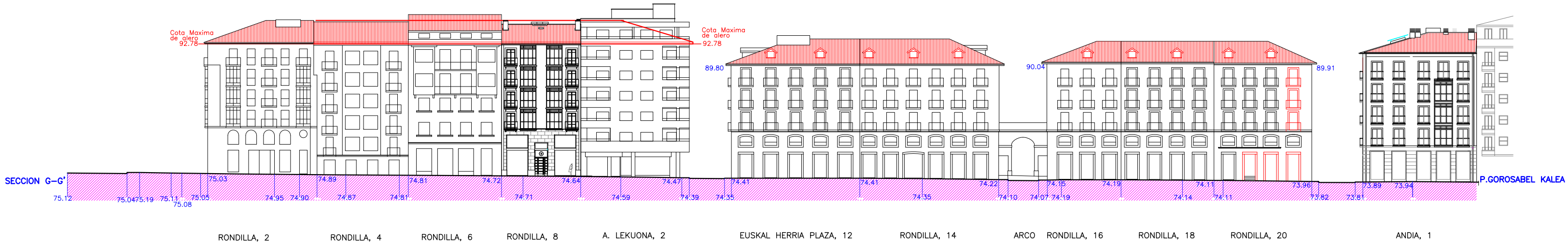
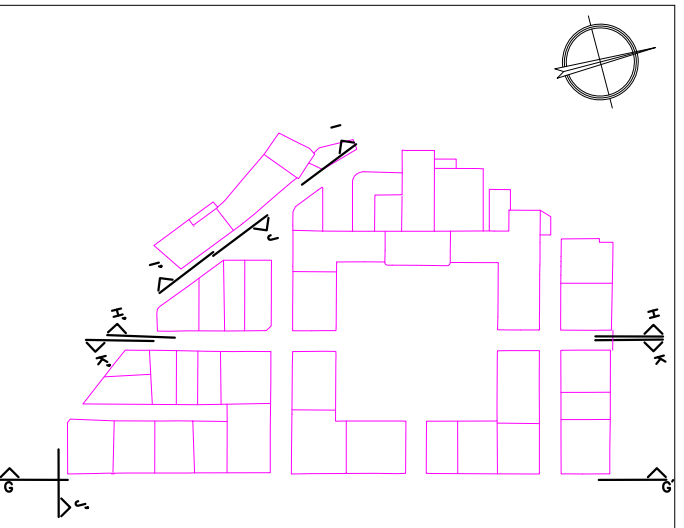
TOLOSAKO UDALA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

TOLOSAKO

BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA 9-1 AZPIEREMUA
"EUSKAL HERRIA PLAZA ETA BERE INGURUA"
LEHENAGO RC - 5 EREMUA

TOLOSA

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION
SUBBAMBITO 9-1 "PLAZA DE EUSKAL HERRIA Y SU ENTORNO"
ANTIGUA AREA RC - 5



HORRIA HOJA **ALZADOS G-H-I-J-K**

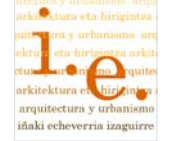
2.10

URRIA 2008 OCTUBRE E: 1/500

PROMOTOR

TOLOSAKO UDALA

ARQUITECTO: IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE



BASE TOPOGRAFICA: ERAIN 1999