

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO

DOCUMENTO DE
APROBACIÓN DEFINITIVA
FEBRERO 2015

NORMATIVA GENERAL



NORMATIVA GENERAL

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN - CASCO HISTÓRICO DE ERMUA

Documento Aprobación Definitiva. Febrero 2015

INDICE

1. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES.....	1
Art. 1.-Objetivos generales.....	1
2. ORDENANZA DE RENOVACIÓN.....	3
Art. 2.- Ámbito de aplicación.....	3
A. DIMENSIONES DE LA EDIFICACIÓN Y NORMAS PARA SU TRAZADO	3
Art. 3.- Alineaciones y rasantes	3
Art. 4.- Condiciones, en cuanto a medidas, que debe cumplir una parcela para ser edificable	3
Art. 5.- Condiciones en cuanto a situación de contigüidad, que debe cumplir una parcela para ser edificable.....	4
Art. 6.- Número de plantas sobre rasante.....	4
Art. 7.- Altura de la edificación.....	4
Art. 8.- Plantas bajo rasante: sótano.....	5
Art. 9.- Cubiertas	5
Art. 10.- Fachadas	6
Art. 11.- Patios.....	6
Art. 12.- Modulación y composición de las fachadas.....	6
B. CONDICIONES DE USO.....	7
Art. 13.- Uso de vivienda o residencial.....	7
Art. 14.- Uso de aparcamiento (Garaje)	7
Art. 15.- Uso de taller	7
Art. 16.- Uso de almacén.....	8
Art. 17.- Uso hotelero	8
Art. 18.- Uso comercial.....	8
Art. 19.- Uso de oficinas	9
Art. 20.- Autorización de uso.....	9
Art. 21.- El resto de los usos.....	9
Art. 22.- Usos prohibidos.....	9
C. DE LOS ELEMENOS Y MATERIALES DE LA CONSTRUCCIÓN	9
Art. 23.- Fachadas.....	9
Art. 24.- Cubiertas	10
Art. 25.- Aleros.....	10
Art. 26.- Medianeras, hastiales y muros en cubiertas.....	10
Art. 27.- Ventanas en cubiertas y lucernarios.....	10
Art. 28.- Balcones	10
Art. 29.- Miradores.....	11
Art. 30.- Carpintería	11
Art. 31.- Marquesinas.....	11
Art. 32.- Toldos	11
Art. 33.- Rótulos.....	12
Art. 34.- Instalaciones	12
Art. 35.- Chimeneas y conductos de ventilación.....	12
Art. 36.- Ascensores	12
Art. 37.- Antenas de T.V. y F.M.....	12

D.	DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE	12
	Art. 38.- Superficie mínima de viviendas	12
	Art. 39.- Composición y distribución de la vivienda	13
	Art. 40.- Viviendas interiores	13
	Art. 41.- Altura de la vivienda	14
	Art. 42.- Iluminación y ventilación	14
	Art. 43.- Aislamiento	14
E.	TRAMITACIÓN	15
	Art. 44.- Tramitación de la licencia de derribo de los edificios	15
	Art. 45.- Proyectos de obra de nueva planta	15
	Art. 46.- Penalizaciones	15
3.	ORDENANZA DE CONSERVACIÓN	17
	Art. 47.- Ámbito de aplicación	17
A.	DE LOS GRADOS DE PROTECCIÓN Y DE LAS NORMAS DE INTERVENCIÓN	17
	Art. 48.- Grados de protección	17
	Art. 49.- Normas de intervención	18
B.	CONDICIONES DE USO	19
	Art. 50.- Uso de vivienda o residencial	19
	Art. 51.- Uso de aparcamiento.- Garaje	19
	Art. 52.- Uso de taller	20
	Art. 53.- Uso de almacén	20
	Art. 54.- Uso hotelero	20
	Art. 55.- Uso comercial	20
	Art. 56.- Uso de oficinas	21
	Art. 57.- Usos dotacionales o equipamientos	21
	Art. 58.- Autorización de uso	21
	Art. 59.- Usos prohibidos	21
C.	CATÁLOGO DE ACTIVIDADES PERMITIDAS	22
	Art. 60.-Actividades permitidas	22
D.	DE LOS ELEMENTOS Y LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	22
	Art. 61.- Fachadas	22
	Art. 62.- Cubiertas	22
	Art. 63.- Aleros	22
	Art. 64.- Medianeras, hastiales y muros en cubiertas	22
	Art. 65.- Buhardillas, ventanas en cubiertas y lucernarios	23
	Art. 66.- Balcones	23
	Art. 67.- Miradores	23
	Art. 68.- Carpinterías.- Persianas	23
	Art. 69.- Marquesinas	24
	Art. 70.- Toldos	24
	Art. 71.- Rótulos	24
	Art. 72.- Instalaciones	24
	Art. 73.- Chimeneas y conductos de ventilación	24
	Art. 74.- Ascensores	24
	Art. 75.- Antenas TV y FM	24
E.	DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE	24
	Art 76.- Superficie mínima de viviendas	24

Art. 77.- Composición y distribución de la vivienda.....	24
Art. 78.- Viviendas interiores.....	24
Art. 79.- Altura de la vivienda.....	24
Art. 80.- Iluminación y ventilación.....	25
Art. 81.- Aislamiento.....	25
F. TRAMITACIÓN.....	25
Art. 82.- Proyecto de obras de rehabilitación.....	25
Art. 83.- Penalizaciones.....	25
4. ORDENANZA PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	27
A. BIENES CULTURALES INVENTARIADOS.....	27
Art. 84.- Declaración del Casco Histórico de Ermua como Bien Cultural.....	27
Art. 85.- Delimitación.....	27
Art. 86.- Condiciones aplicables.....	27
B. ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA	28
Art. 87.- Zonas de Presunción Arqueológica	28
Art. 88.- Regulación de las Zonas de Presunción Arqueológica	28

1. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.-Objetivos generales

La finalidad de esta normativa de carácter general radica en la necesidad de completar las especificaciones que, de manera individualizada y con carácter obligatorio, se han dado en las fichas pormenorizadas de cada edificio (Normativa Específica), y en la definición de aquellos aspectos, que por su carácter general, deben ser comunes a cualquier intervención.

Los objetivos que guían la redacción de esta ordenanza son los siguientes:

- La conservación del trazado del Casco Histórico de la Villa de Ermua, como legado cultural y material, adaptándolo a una mejor solución de los problemas funcionales.
- La acomodación de las tipologías tradicionales a los modos de vida actuales y la consecución de los estándares de habitabilidad e higiene considerados hoy como mínimamente exigibles.

En cuanto a los principios generales mantenidos, dependen de cada tipo de especificación:

- Ordenanzas referentes a las dimensiones, volumen y trazado de la edificación: Persiguen la perfecta y correcta definición del volumen y las líneas generales de la edificación a construir o rehabilitar, a fin de ordenar los aprovechamientos y evitar envolventes contradictorias con las tradiciones del casco.

En lo referente al volumen, como regla general, se exige la acomodación a las alineaciones y rasantes trazadas en planos, se limitan las alturas, se prohíben los áticos y se ordenan los aprovechamientos de entrecubierta con usos anexos o de ampliación de las viviendas inferiores. Igualmente se determinan las condiciones de las parcelas edificables y de los patios a construir o renovar.

En lo referente a la forma, se persiguen fachadas planas, en las que únicamente se toleran vuelos ligeros como balcones y miradores, limitadas por cubiertas inclinadas vertiendo aguas a la calle.

- Ordenanzas de uso: Pretenden forzar la rehabilitación, mediante la introducción de nuevas actividades capaces de mantener población y usuarios, y el límite de aquellas que puedan ser nocivas o molestas para los habitantes.

Como usos expresamente prohibidos figuran los industriales que generan actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1961)

- Ordenanzas estéticas y de los elementos de construcción: Constituyen básicamente, una reflexión sobre las constantes compositivas y constructivas utilizadas, a lo largo de la historia, en el casco urbano de Ermua.

En este capítulo, a pesar del estudio que se aporta como base de meditación, se deja libertad de actuación en la creencia de que una normativa intolerante e intransigente en estos aspectos nunca limita una mala actuación arquitectónica pero sí puede coartar determinadas intervenciones, planteadas con originalidad y novedad por buenos y notables artífices, que indudablemente, benefician al casco en su riqueza y variedad.

- Ordenanzas de higiene y habitabilidad: Persiguen la consecución de unos mínimos de habitabilidad que garanticen una vida y una convivencia digna.

Deben ser aplicadas con rigidez y minuciosidad, no sólo por ser motor de la rehabilitación, sino, fundamentalmente, por la función social que tienen encomendada.

Además de estas especificaciones, la ordenanza se completa con unas normas de tramitación, penalizaciones para el incumplimiento que garanticen la correcta ejecución del Plan, y unos supuestos de modificación del mismo.

- Ordenanzas referentes a las Zonas de Presunción Arqueológica de Ermua, donde se establece la delimitación y el régimen de protección aplicable al mismo.

2. ORDENANZA DE RENOVACIÓN

La convivencia de previsiones opuestas como son la conservación y la renovación o sustitución obliga a distinguir cada uno de estos supuestos con normativas diferenciadas que regulen todos y cada uno de los aspectos que intervienen en estos procesos de actuación.

Art. 2.- Ámbito de aplicación

Serán susceptibles de aplicación de esta ordenanza todos aquellos casos de inmuebles que, encontrándose dentro del ámbito del PEPCH del casco antiguo de Ermua, queden sometidos al régimen urbanístico de sustitución, reedificación o nueva edificación, y aquellos que, calificados como sustitución con régimen transitorio de conservación y ornato o de reforma, escojan voluntariamente la sustitución como forma de intervención.

De igual manera, quedan incluidos los casos de fuera de ordenación por considerarse éste un régimen que difiere exclusivamente de la sustitución en la necesidad y la urgencia de la actuación.

A. DIMENSIONES DE LA EDIFICACIÓN Y NORMAS PARA SU TRAZADO

Art. 3.- Alineaciones y rasantes

- Alineaciones: Serán de aplicación las definidas en el plano 2A y 2B del Plan, teniendo un carácter obligatorio tanto en el exterior como en el interior de la parcela.
- Rasantes: Serán de aplicación las que definen las actuales aceras o viales o las fijadas, en cada caso, por los proyectos de urbanización que desarrollen este PEPCH. Simultáneamente con la petición de la licencia municipal para la nueva edificación deberá solicitarse al Ayuntamiento, a través de su Oficina Técnica y de la Oficina Municipal de Rehabilitación, el señalamiento de las correspondientes alineaciones y rasantes.

Art. 4.- Condiciones, en cuanto a medidas, que debe cumplir una parcela para ser edificable

- Frente mínimo: Podrá edificarse sobre toda parcela original de catastral cuyo frente supere los cuatro (4) metros.
- Frente máximo: Se permitirá la agregación de parcelas siempre que el frente de la parcela resultante sea inferior a diez (10) metros.
- En el caso de parcela edificable en esquina, el frente de fachada menor será como mínimo superior a cinco (5) metros.

Art. 5.- Condiciones en cuanto a situación de contigüidad, que debe cumplir una parcela para ser edificable

No se podrá construir en aquellas parcelas que, a pesar de cumplir los requisitos a que obliga el artículo anterior, establecen la imposibilidad de actuación a algunas de las parcelas que le son contiguas, al no poder alcanzar éstas las dimensiones mínimas.

A
B
C

A. Parcela de conservación.

B. Inferior a la parcela mínima.

C. Para edificar debe agrupar a B, aun cuando $B+C > 10$ metros.

En este caso la dimensión aceptada será la resultante de la agrupación, no teniendo en cuenta el límite máximo establecido en el artículo 3.

Art. 6.- Número de plantas sobre rasante

El número de plantas máximo será el definido en la ficha específica para cada parcela.

El número de plantas mínimo, por necesidades de conformación formal de las calles, será B+2, no admitiéndose B+ 1 ni baja (B). Las nuevas construcciones deberán agotar este número de alturas en toda su superficie edificable.

Quedan terminantemente prohibidos los áticos, tanto por condiciones estéticas como por suponer un incremento considerable sobre el volumen establecido, de dudosa o nula justificación.

Art. 7.- Altura de la edificación

El límite de altura es el fijado para caso en la ficha específica de parcela.

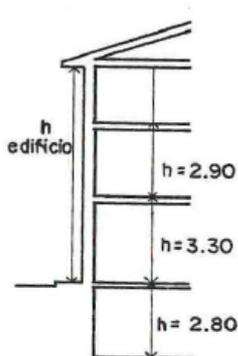
Los criterios seguidos para la determinación de estas alturas máximas son los siguientes:

- Altura máxima permitida en planta baja, desde la rasante del terreno hasta la cota superior del forjado de P.B.: tres metros treinta (3,30) centímetros.
- Altura máxima permitida en planta tipo de cota superior a cota superior de forjado: dos metros noventa (2,90) centímetros.

Por tanto la altura máxima permitida para B+2 será nueve metros diez (9,10) centímetros., para B+3 será doce (12) metros y para B+4 será catorce metros noventa (14,90) centímetros.

Las alturas se medirán desde la rasante del punto medio de fachada hasta la cota superior del último forjado, que deberá coincidir con el arranque de la cubierta.

Existen casos, reflejados en las fichas en que la edificación a sustituir, o la nueva edificación, se encuentran entre preexistencias con alturas mayores entre pisos, planteando problemas en la continuidad de los aleros. Ello ha inducido al mantenimiento de estas alturas en las nuevas edificaciones. Este incremento, sin embargo, nunca podrá suponer un aumento del número de plantas, determinado según el artículo anterior.



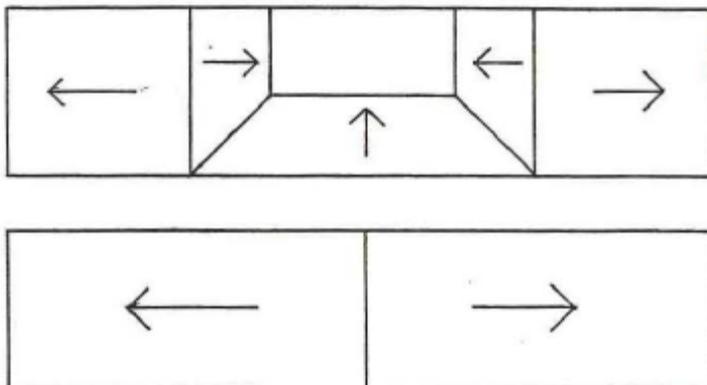
Art. 8.- Plantas bajo rasante: sótano

Se permitirá la construcción de plantas de sótano, en los casos determinados en fichas.

Art. 9.- Cubiertas

Tanto la crujía exterior de fachada como la interior de patio de manzana, si existiere, verterán aguas hacia la calle o patio correspondiente. La pendiente de los faldones estará comprendida entre el 30% y el 40%. En caso de plantear en crujías interiores pendientes en sentido perpendicular a las anteriores, éstas deberán verter aguas hacia el interior de la parcela, nunca hacia parcelas colindantes.

Se prohíben en todo caso las cubiertas planas y las soluciones aterrazadas.



Únicamente podrán sobresalir de la línea de cubierta elementos como lucernarios (artículo 27) y chimeneas y conductos de ventilación (artículo 35).

La pendiente de los planos de cubierta deberá ser continua en todo el desarrollo de la misma.

No se admitirán saltos verticales en ningún punto de la cubierta.

Art. 10.- Fachadas

Las fachadas serán planas y seguirán las alineaciones fijadas tanto en plantas bajas como en altas.

No se tolerarán retranqueos, a no ser los propios de puertas y carpinterías.

Igualmente no se tolerarán vuelos, a excepción de las marquesinas en los accesos a portales y en los huecos de planta baja, el vuelo de los aleros, y los balcones y miradores, todo ello según la reglamentación correspondiente en los artículos 25, 28, 29 y 31.

Cualquier medianil o hastial que tras su construcción, quedará pendiente de una edificación contigua, se tratará como paramento de fachada.

Art. 11.- Patios

Las medidas mínimas del patio serán 3m x 3 metros.

En el caso de que las dimensiones de la parcela no permitieran el cumplimiento de este artículo, las dimensiones del patio podrán variar, manteniendo fija su superficie; siendo, en todo caso, la dimensión mínima permitida de dos (2) metros.

Solo se podrán cubrir aquellos patios en planta baja que no afecten a servidumbres de luces y vistas.

Art. 12.- Modulación y composición de las fachadas

Se deja libertad de composición. Sin embargo, el proyectista, a la hora de plantear un nuevo proyecto deberá valorar y tener en cuenta las siguientes reflexiones, objetivas y presentes en el desarrollo histórico del casco:

- Las fachadas se encuentran moduladas según ejes de composición, cuyo número varía según la anchura del frente.
- Con frecuencia existe una diferenciación formal entre la planta baja y las plantas altas que se refleja en un cambio de material o la presencia de una imposta.
- Los huecos de planta baja, localizados en los ejes anteriores, tienen una anchura que no supera los 5/7 de la distancia entre ejes de modulación. La altura de los dinteles de los huecos es común a todos y el factor resultante de dividir la altura por la anchura es mayor de 1,125.
- El cerramiento de fachada se situará a una profundidad respecto al paramento de fachada no menor de treinta (30) centímetros.
- Los huecos en plantas altas, localizados en los ejes anteriores, tienen una anchura que no supera los 2/3 de la distancia entre ejes de modulación. La altura de los huecos es común a todos y rasgados hasta el suelo y el factor resultante de dividir la altura por la anchura es mayor de 2,125.
- El cerramiento de fachada se retranqueará una profundidad respecto al paramento de fachada no menor de treinta (30) centímetros.

- La fachada está rematada por un alero o vuelo que además de limitar el alzado constituye el arranque de la cubierta.

B. CONDICIONES DE USO

Art. 13.- Uso de vivienda o residencial

Se permitirá:

- En las plantas altas (1, 2, 3 y 4).
- En las entrecubiertas siempre y cuando constituyan una única unidad de vivienda con las situadas en la planta inmediatamente inferior. En tal caso, únicamente se podrá acceder a través de comunicación interior, no siendo posible acceso desde el núcleo de escaleras general.

Deberán cumplirse en todo caso las condiciones de habitabilidad mínimas.

No se permitirá:

- En las plantas bajas, salvo en los casos concretos previstos en la Ordenanza Reguladora para la Transformación de Locales en Planta Baja en Vivienda vigente o en aquella que la sustituya.
- Las entrecubiertas si no estuvieran incorporadas a las viviendas inmediatamente inferiores.

Art. 14.- Uso de aparcamiento (Garaje)

Se permitirá:

- En la planta sótano de los ámbitos de ejecución propuestos que así lo señalen en su ficha normativa.

No se permitirá:

- En ningún otro caso.

Art. 15.- Uso de taller

Se *tolerará* únicamente el uso de taller compatible con el uso residencial y, por tanto que cumpla las condiciones y legislación vigente, así como las exigencias que imponga la Ley 34/2007, de calidad del aire y protección de la atmósfera, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961) y Ley 3/1998 General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco así como regulaciones complementarias, debiendo tramitar previamente el correspondiente expediente.

Se potenciará el uso artesanal, entendiendo por tal aquel, que tiene un valor artístico por su proceso de producción.

Se localizará en las plantas bajas que así lo señalen en su ficha normativa. (Ver fichas específicas).

No se permitirá:

- En plantas altas
- En las plantas bajas que no esté expresamente señalado en su ficha normativa.

Art. 16.- Uso de almacén

Se permitirá:

- En la planta baja de las edificaciones propuestas que así lo señalen su ficha normativa. (Según zona) (Ver fichas específicas).
- En la planta sótano (cuando se prevea sótano), siempre que esté ligado a un uso comercial de planta baja.
- En la planta de entrecubierta, siempre que esté ligado a las viviendas del inmueble (trasteros).

No se permitirá:

- En las plantas altas (1, 2, 3, 4).
- En las plantas bajas que no lo señale expresamente su ficha normativa.

Art. 17.- Uso hotelero

Se *permitirá* dicho uso en los mismos lugares que los definidos para el uso de viviendas y en las mismas condiciones.

No se permitirá:

- En plantas bajas.

Art. 18.- Uso comercial

Se *tolerará* en todas las plantas bajas, sin distinción de zonas y en aquellas plantas primeras que estén directamente vinculadas a la planta baja (PB) tanto física (escaleras o comunicación interior) como comercialmente.

No se permitirá:

- En plantas altas, salvo en el caso y las condiciones ya mencionadas para las primeras plantas.
- En planta de sótano.

El acceso a los locales comerciales se efectuará tanto para el público como para carga y descarga desde la calle.

El uso de bares y cafeterías se entiende incluido en el uso comercial. No obstante y a efectos de su admisión deberán verificar las exigencias que imponga la Ley 34/2007, de calidad del aire y protección de la atmósfera, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961) y Ley 3/1998 General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco así como regulaciones complementarias, debiendo tramitar previamente el correspondiente expediente.

Estos usos (bares y cafeterías) necesitarán para poder ser instalados una superficie mínima de local, excluidos los servicios, de treinta (30) metros cuadrados.

Art. 19.- Uso de oficinas

Se permitirá:

- En planta baja.
- En planta primera.

No se permitirá:

- En plantas altas, salvo en el caso ya mencionado para la planta primera.
- En planta de entrecubiertas.
- En planta de sótano.

No se incluyen en el uso de oficinas, los despachos profesionales (consultas, estudios, bufetes, etc...) que podrán instalarse en cualquier planta de un inmueble (exceptuando el sótano y la entrecubierta).

Art. 20.- Autorización de uso

La instalación de los usos anteriormente mencionados deberá ser informada favorablemente por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, que comprobarán que se cumplen los requisitos exigidos.

Art. 21.- El resto de los usos

El resto de usos (dotacionales o equipamentales): religioso, cultural, deportivo, sanitario, asistencial, social, de reuniones y alojamiento dotacional queda permitido en aquellos edificios expresamente recogidos en las fichas de normativa específica, dedicándose la totalidad o parte del mismo según las especificaciones allí recogidas.

Los servicios generales urbanos solo serán permitidos en aquellos casos que sirvan de pequeña infraestructura al edificio o edificios contiguos y cumpliendo siempre las correspondientes normativas sectoriales.

Art. 22.- Usos prohibidos

Quedan expresamente prohibidos los usos no contemplados en la presente normativa.

C. DE LOS ELEMENOS Y MATERIALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Art. 23.- Fachadas

Se deja libertad en cuanto a la elección del material aunque se recuerda que los materiales utilizados tradicionalmente han sido los revocos procedentes de pigmentos naturales, los estucados o las pinturas decorativas, además de la piedra en planta baja y en piezas especiales (zócalos, impostas, jambas, molduras...).

Las fachadas traseras, a patios o espacios internos deberán valorarse y tratarse como cualquier otro elemento urbano, si bien no tendrán que ser, necesariamente, como las fachadas a calle.

Art. 24.- Cubiertas

Se han de utilizar para la formación de las cubiertas tejas planas o curvas, pero siempre cerámicas en su color natural, debiendo también ser cerámicos los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc...

El tratamiento de las cubiertas ha de ser homogéneo en toda la manzana, siendo los edificios objeto de conservación los que marcarán la pauta en la elección de la teja igual para toda actuación en la manzana. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. Estos elementos podrán quedar vistos u ocultos.

En caso de que quedarán vistos, serán obligatoriamente de fundición, metálicos, o de zinc, no admitiendo en ningún caso soluciones de plásticos o similares.

Art. 25.- Aleros

El alero, desde cuya cota superior deberá arrancar la cubierta, será siempre la prolongación del último forjado.

El vuelo respecto al paramento de fachada no podrá ser superior a sesenta (60) centímetros, medido desde el plano de la alineación dada.

Se recuerda que los materiales usuales en el Casco de Ermua para la ejecución de aleros son madera, piedra, hormigón pintado como la fachada.

Art. 26.- Medianeras, hastiales y muros en cubiertas

Deberán tener un tratamiento y acabado similar al de las fachadas traseras o a patios

Art. 27.- Ventanas en cubiertas y lucernarios

Caso de no existir uso de vivienda en continuidad y unidad con el existente en la planta inmediatamente inferior se hace innecesaria la iluminación de la misma por lo que únicamente se podrán situar lucernarios sobre huecos de escalera y rejillas de aireación en los trasteros o almacenes tolerados en la bajo cubierta. '

Si existiera el uso de vivienda unido a la planta inferior se admitirán el uso de ventanas móviles situadas en cubierta que permitan la iluminación y ventilación de las piezas. En cualquier caso, dichas ventanas no sobresaldrán en ningún caso más de treinta (30) centímetros de la línea de cubierta.

No se admitirán en ningún caso buhardillas o elementos que sobresalgan más de la línea de cubierta.

Art. 28.- Balcones

Se permitirán vuelos para la formación de balcones que no superarán nunca los cincuenta (50) centímetros en huecos que no superen un metro treinta centímetros (1,30) de anchura.

El canto del balcón no podrá ser superior a la mitad del vuelo y, en todo caso será inferior a veinte (20) centímetros.

Los balcones no estarán cerrados con antepechos de fábrica, piedra o materiales tupidos, debiendo adoptar soluciones de cerrajería o carpintería de carácter ligero y transparente.

Se recuerda que los materiales usuales en el Casco de Ermua para la ejecución de balcones son piedra, hormigón pintado. Las protecciones suelen ser de cerrajería o en todo caso metálicas.

Art. 29.- Miradores

Se permitirán vuelos para la formación de miradores que no superarán, nunca los cincuenta (50) centímetros, en huecos que no superen un metro treinta centímetros (1,30) de anchura.

El canto del forjado en el mirador no podrá ser superior a la mitad del vuelo y, en todo caso, será inferior a veinte (20) centímetros.

Los miradores no estarán cerrados con antepechos de fábrica, piedra o materiales tupidos, debiendo estar constituidos en su totalidad por soluciones de carpintería (madera o metal) y vidrio de carácter ligero y transparente. La proporción de huecos será siempre superior a la de macizos.

Art. 30.- Carpintería

Persianas. Consecuentemente con la libertad propugnada por esta ordenanza estética, se deja a voluntad del proyectista la elección de la forma y del material de las carpinterías. No obstante se aconseja en todo caso la utilización de perfiles de madera o metálicos pintados.

Los accesos a garajes en su subsuelo, allí donde queden permitidos y sea posible se ejecutarán obligatoriamente con puertas de madera machihembradas pintadas.

Dada la alta agresividad de los materiales plásticos, colocados en grandes superficies, se prohíbe la utilización de los mismos en persianas o elementos de oscurecimiento y cierre. Estos elementos -es muy aconsejable utilizar al menos en las fachadas municipales los de librillos, dejando los de rodillo, venecianas etc., para otras fachadas- se podrán colocar tanto exterior como interiormente. La caja de recogida, cuando exista, se instalará oculta tanto en las fachadas a la calle como en las interiores o a patios.

Art. 31.- Marquesinas

Sólo se permitirán en los huecos de planta baja de la fachada exterior cuando la calle en que se sitúen tenga una anchura superior a cinco (5) metros (de alineación a alineación de edificación).

El vuelo máximo será de cuarenta (40) centímetros y su canto, en ningún caso, será superior a doce (12). Su anchura deberá coincidir con la del hueco en planta baja -no se admite por tanto continuar a lo largo de fachada- y será en todo caso prolongación del dintel.

Art. 32.- Toldos

Podrán instalarse en los huecos de planta baja que se abran a propiedades particulares o a espacios urbanos de gran amplitud (plazas, paseos, etc.).

La altura mínima de dichos toldos será de dos metros veinticinco centímetros (2,25).

El vuelo máximo será en función del ancho de la acera si la hubiera, siendo en tal caso el límite del mismo cincuenta (50) centímetros menos que la medida de la propia acera. Si no lo hubiera el toldo tendrá una dimensión máxima de ochenta (80) centímetros. Su anchura deberá coincidir con la del hueco en planta baja -no se admite por tanto continuo a lo largo de la fachada.

Art. 33.- Rótulos

Se admitirán rótulos en fachada exclusivamente en la planta baja. Estos deberán coincidir con los huecos. Se prohibirán los rótulos que sobresalgan del plano de fachada, incluso los que pudieran situarse sobre las marquesinas.

Art. 34.- Instalaciones

Todas las tuberías de instalaciones, a excepción de las bajantes de pluviales, deberán quedar ocultas respecto a la fachada.

Las líneas de fuerza eléctrica, alumbrado y telefonía, según el criterio anterior, deberán llevarse por zanjas bajo las aceras o viales, liberando los alzados de toda servidumbre estética y de paso.

Art. 35.- Chimeneas y conductos de ventilación

La ventilación de los aseos y cocinas se efectuará mediante conductos individuales.

Tanto las chimeneas como los conductos de ventilación deberán aparecer agrupados al máximo y acabados cualitativamente de forma similar a cualquier otro elemento de fachada.

Las alturas sobre el plano de cubierta quedarán determinadas por el buen funcionamiento de estos elementos.

Art. 36.- Ascensores

Será posible la instalación de ascensores siempre y cuando el cuarto de maquinaria quede dentro del volumen definido por estas ordenanzas, es decir, no sobresalga del plano de cubierta.

Art. 37.- Antenas de T.V. y F.M

Se colocarán obligatoriamente antenas colectivas.

D. DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE

Art. 38.- Superficie mínima de viviendas

La vivienda tendrá como mínimo una superficie útil o habitable tal que a cada persona del programa funcional le corresponden dieciochos (18) metros cuadrados, en el caso del programa de dos personas, y diez (10) metros cuadrados a cada persona que exceda de dos en los programas más amplios.

La superficie nunca podrá ser inferior a treinta y seis (36) metros cuadrados.

Nº personas	1	2	3	4	5	6	7	8	n
S. útil (m ²)	36	36	46	56	66	76	86	96	16+10n

A la hora de computar la superficie útil no se tendrán en cuenta las piezas no habitables, es decir, aquellas que no cumplen las condiciones de iluminación y ventilación exigidas para un programa residencial.

Art. 39.- Composición y distribución de la vivienda

Para cada vivienda destinada a familias de dos a ocho componentes, se señalan en el siguiente cuadro los programas funcionales mínimos.

Nº Personas	2	3	4	5	6	7	8
Espacios funcionales							
Estancia	E	E	E	E	E	E	E
Comedor	C	C	C	C	C	C	C
Cocina	K	K	K	K	K	K	K
Dormitorio doble conyugal	D2c						
Dormitorio doble			D2	D2	2D2	2D2	3D2
Dormitorio simple		D1		D1		D1	
Baño	B	B	B	B	B	B	B
Aseo				A	A	A	A
Espacios complementarios y de distribución	D	D	D	D	D	D	D

Art. 40.- Viviendas interiores

Quedan prohibidas las viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas en las que ninguna de sus piezas tiene luces a la calle (o espacio público exterior).

Art. 41.- Altura de la vivienda

La altura libre mínima será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50), pudiendo reducirse a dos metros veinte centímetros (2,20) en cocinas, baños y aseos.

En el caso de techos inclinados (aprovechamiento de entrecubierta en las condiciones descritas) podrá utilizarse como vivienda la superficie correspondiente a una altura libre mayor de dos (2) metros.

Art. 42.- Iluminación y ventilación

Los espacios destinados a estancia, comedor y dormitorios tendrán huecos de iluminación natural (a calles, plazas, patios, etc.), practicables y de superficie transparente o traslúcida. Las cocinas, cuando constituyan una pieza cerrada, contarán con el mismo sistema de iluminación y ventilación anterior, pero si se encuentran formando parte de un espacio más amplio y ventilando a través del mismo, podrán contar, exclusivamente, con la ventilación forzada, de carácter obligatorio en cocinas y baños.

No se admitirán alcobas ni huecos de ventilación a la escalera.

La superficie de los huecos será, al menos, igual a 1/8 de la superficie en planta de los recintos correspondientes, no pudiendo ser nunca menor de un (1) metro cuadrado en las piezas que requieran de iluminación y ventilación natural, según esta ordenanza.

Las escaleras, igualmente, deberán ventilar e iluminar directamente al exterior, ya sea a través de fachadas, patios o cubiertas.

Art. 43.- Aislamiento

Los cerramientos de fachada y medianeras que queden al descubierto en edificios destinados a viviendas garantizarán como mínimo un aislamiento térmico de coeficiente de transmisión no superior a $1,1 \text{ Kcal/m}^2 \times \text{h} \times \text{grados centígrados}$, así como una protección adecuada contra humedades.

Deberá preverse aislamiento térmico de análoga eficacia en los paramentos de los patios de luces y de ventilación y se cumplirá en todo caso lo estipulado en el CTE DB-SUA Documento Básico de Seguridad en la Utilización y Accesibilidad.

Así mismo, se establecerá la adecuada protección acústica para el aislamiento de las viviendas contiguas. Dicha protección será, como mínimo, el equivalente a una pared de 15 cm. de ladrillo macizo, enlucida por las dos caras.

Será de obligado cumplimiento el CTE DB-HE Documento Básico de Ahorro de Energía.

Será de obligado cumplimiento el CTE DB-HR Documento Básico de Protección contra el Ruido.

Será de obligado cumplimiento el CTE DB-SI Documento Básico de Seguridad contra Incendios.

E. TRAMITACIÓN

Art. 44.- Tramitación de la licencia de derribo de los edificios

Para la concesión de la licencia de derribo de los edificios sometidos a los regímenes de sustitución, sustitución-conservación y ornato transitorio, sustitución-reforma transitoria, o fuera de ordenación, se deberá adjuntar a dicho proyecto de derribo el anteproyecto de construcción de obra de nueva planta que vaya a sustituirlo, si así se ha previsto.

Para que pueda concederse la licencia de derribo, el anteproyecto deberá ser informado favorablemente, por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Art. 45.- Proyectos de obra de nueva planta

A partir del momento de la concesión de la licencia de derribo se dará un plazo máximo de dos (2) meses para la presentación del proyecto.

Igualmente, a partir del momento en que se haga efectivo el derribo del edificio, el propietario contará con un plazo máximo de dos (2) meses para iniciar la nueva construcción, por lo que deberá prever el tiempo consumido por los trámites burocráticos e imprevistos, antes de proceder al derribo.

Dicho proyecto deberá adjuntarse al anteproyecto presentado para la obtención de la licencia de derribo, tal y como se regula en el artículo anterior.

Para que pueda concederse la licencia de construcción, el proyecto deberá ser informado favorablemente, por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Será suficiente para la solicitud de licencia el proyecto básico.

El Ayuntamiento señalará expresamente el contenido de este artículo a los solicitantes de licencia de derribo.

Art. 46.- Penalizaciones

Cualquier infracción urbanística respecto a las previsiones del PEPCH o cualquier desviación respecto a la licencia concedida por el Ayuntamiento se deberán castigar con las siguientes penalizaciones:

- Obligación de derribar lo construido o de restituir lo derribado para ajustarse, de nuevo, a la licencia concedida.
- Retirada de cualquier ayuda o subvención oficial.
- Sanción económica variable según la magnitud de la infracción, no siendo menor en ningún caso al 20% del presupuesto de las obras ejecutadas fuera de lo prescrito por la licencia concedida.

3. ORDENANZA DE CONSERVACIÓN

Art. 47.- Ámbito de aplicación

Serán susceptibles de aplicación de esta Ordenanza todos aquellos casos de inmuebles que, encontrándose dentro del ámbito del PEPCH del Casco Antiguo de Ermua, queden sometidos al régimen urbanístico de Restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma, y aquellas que calificadas como sustitución con régimen transitorio de conservación y ornato o de reforma escojan, voluntariamente, estos últimos como forma de intervención.

A. DE LOS GRADOS DE PROTECCIÓN Y DE LAS NORMAS DE INTERVENCIÓN

Art. 48.- Grados de protección

Conservación especial.- Aplicable a los edificios catalogados, según los siguientes criterios:

- **Restauración científica.** Los edificios pertenecientes a esta categoría deberán conservar su estructura y disposición general, manteniendo íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos, tales como patios, escaleras, huecos, cerramientos, etc., pudiendo, sin embargo, llevar a cabo en ellos obras de adaptación a nuevos usos que no afecten a dichos elementos.

Estas obras se limitarán a lo establecido en el Anexo I, Capítulo III.3, apartado 2 de Restauración Científica del Decreto 317/2002 de 30 de Diciembre del Gobierno Vasco, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

- **Restauración-Conservación.** Los edificios pertenecientes a esta categoría deberán mantener íntegramente su estructura y aspecto exterior, así como su distribución y sus elementos arquitectónicos característicos (escaleras, patios, cerramientos, etc.), cuando los tuvieren de especial valor artístico o arquitectónico. Sin embargo, podrán modificar su disposición y variar estos elementos cuando no aporten nada a la catalogación del edificio ni constituyan, por sí mismos, objetos merecedores de conservación, siempre que esto sea necesario para la readaptación de la construcción a los nuevos usos aplicados.

Las obras que se podrán realizar han de atenerse a lo establecido en el Anexo I, Capítulo III.3, apartados 3, 4, 5 y 6 de Restauración Conservadora del Decreto 317/2002 de 30 de Diciembre del Gobierno Vasco, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

El resto de la edificación que se conserva, y que aun no siendo objeto de catálogo individualmente considerado presenta un indudable interés urbano, que los hace susceptibles de verse sometidos a esta ordenanza de conservación y quedarán sometidos a una de las dos siguientes categorías: Conservación y Ornato, y/o consolidación; será un tipo de intervención conjunta dirigida a la reparación, renovación o sustitución de elementos de acabado, así como a mantener o dotar al edificio de las condiciones mínimas de habitabilidad o higiene.

Obras permitidas:

- Estructura: refuerzo de elementos estructurales.
 - Escalera: refuerzo. Arreglo de acabados.
 - Cubierta: retejado. Impermeabilización. Consolidación.
 - Fachada: reforma de acabados. Apertura de nuevos huecos.
 - Patios: reforma de acabados. Apertura de nuevos huecos.
 - Instalaciones: reforma de instalaciones. Creación de nuevas instalaciones y nuevos baños. Adecuación de baños existentes.
- **Reforma:** Esta categoría incluirá todas las obras descritas en conservación y ornato y/o consolidación, mas las obras siguientes:
 - Redistribución total o parcial.
 - Estructura: sustitución parcial o total de elementos estructurales.
 - Escalera: sustitución parcial o total de elementos estructurales. Cambio de posición.
 - Cubierta: sustitución total o parcial de elementos estructurales.
 - Fachada: nueva fachada.
 - Patios: apertura de nuevo patio o ampliación del existente.
 - Instalaciones: nuevas columnas de instalaciones.

No se podrán realizar, dentro de este nivel de conservación, obras de vaciado, entendiendo por tales aquellas que conservando, exclusivamente, los muros perimetrales derriben indiscriminadamente la totalidad de los elementos estructurales, constructivos y distributivos internos.

Sin embargo, no se considerará vaciado la sustitución puntual de aquellos elementos de este tipo que se demuestren gravemente lesionados y de inviable recuperación, aunque la suma de estas sustituciones constituya un elevado porcentaje sobre el total de la construcción. Para la no inclusión en el concepto de vaciado será fundamental la renovación de los forjados en sus primitivas localizaciones, aunque el resto de los elementos varíen de posición.

Art. 49.- Normas de intervención

Cuando la intervención consista, exclusivamente, en la reforma o consolidación de un elemento existente, éste se mantendrá en su forma original.

Cuando la intervención suponga la demolición de algún elemento existente y la sustitución o creación de uno nuevo (patios, cubiertas, fachadas), éstos quedarán sometidos a las condiciones impuestas por las ordenanzas de renovación para cada uno de ellos.

B. CONDICIONES DE USO

Art. 50.- Uso de vivienda o residencial

Se permitirá:

- En las plantas altas.
- En las plantas bajas que tienen actualmente. un uso residencial y en aquellas que, aun no teniéndolo, están en contacto con propiedades particulares (jardín, huerto...), siempre y cuando quede así expresado en la correspondiente ficha de normativa específica, y así como en aquellos casos permitidos según la Ordenanza Reguladora para la Transformación de Locales en Planta Baja en Vivienda vigente o en aquella que la sustituya.
- En las plantas de entrecubierta con las siguientes condiciones:
- La vivienda deberá estar ligada, necesariamente, y formar una única unidad con alguna vivienda del piso inmediatamente inferior. La comunicación entre los dos pisos deberá realizarse mediante una escalera interna.
- Nunca podrán plantearse viviendas en una única planta en la entrecubierta.
- Deberán cumplirse las condiciones de habitabilidad mínimas.

No se permitirá:

- En las plantas bajas donde no existe actualmente el uso residencial y en aquellas que están en contacto con un vial o espacio público.

Se permitirá:

- En la planta baja de las edificaciones que así lo señalen en su ficha normativa (Ver fichas específicas).

No se permitirá:

- En todos los demás casos

Art. 51.- Uso de aparcamiento.- Garaje

Se permitirá:

- En la planta baja de las edificaciones que así lo señalen en su ficha normativa (según zonas). (Ver fichas específicas).

No se permitirá:

- En todos los demás casos

Art. 52.- Uso de taller

Se *tolerará*, únicamente, el uso de taller compatible con el uso residencial y, por tanto, que cumpla las condiciones y legislación vigente así como las exigencias que imponga la Ley 34/2007, de calidad del aire y protección de la atmósfera, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961) y Ley 3/1998 General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco así como regulaciones complementarias, debiendo tramitar previamente el correspondiente expediente.

Se potenciará el uso artesanal, entendiendo por tal aquél que tiene un valor artístico por su proceso de producción.

Se localizará en las plantas bajas que así lo señalen en su ficha normativa (Ver fichas específicas).

No se permitirá:

- En plantas altas.
- En las plantas bajas que no lo señale expresamente su ficha normativa.

Art. 53.- Uso de almacén

Se permitirá:

- En la planta baja de las edificaciones que así los señalen en su ficha normativa (Ver fichas específicas).
- En la planta sótano, cuando existiere.
- En la planta de entrecubierta, siempre que esté ligado a las viviendas del inmueble (trasteros).

No se permitirá:

- En las plantas altas.
- En las plantas bajas que no lo señale expresamente su ficha normativa.

Art. 54.- Uso hotelero

Se *permitirá* dicho uso en los mismos lugares que los definidos para el uso de vivienda y en las mismas condiciones para él establecidas, excepto en la planta de entrecubierta.

No se permitirá:

- En plantas bajas.

Art. 55.- Uso comercial

Se *tolerará* en todas las plantas bajas, sin distinción de zonas y en aquellas plantas primeras que estén directamente vinculadas a la planta baja, tanto física (escaleras o comunicación interior) como comercialmente.

No se permitirá:

- En plantas altas, salvo en los casos y condiciones ya mencionadas para las plantas primeras.
- En plantas de sótano.

El acceso a los locales comerciales se efectuará tanto para el público como para carga y descarga desde la calle.

A efectos de instalación de usos de bares, en el caso de conservación, se entienden consolidados los ya existentes por lo que no se admitirá este uso en caso de que no existiera con anterioridad inmediata a la entrada en vigor de esta normativa y a efectos del mantenimiento de los ya existentes.

Igualmente, será de aplicación lo previsto en el último párrafo del artículo 18 referente al uso comercial en la normativa de renovación, que establece unas dimensiones mínimas al objeto de permitir el desarrollo de la actividad.

Art. 56.- Uso de oficinas

Se permitirán:

- En la planta baja.
- En planta primera.
- En plantas altas, cuando existiere actualmente.

No se permitirá:

- En plantas altas cuando no existiere en este momento.

No se incluyen en el uso de oficinas, los despachos profesionales (consultas, estudios, bufetes, etc.) que podrán instalarse en cualquier planta del inmueble (exceptuando sótano y entrecubierta).

Art. 57.- Usos dotacionales o equipamientos

Los usos de reunión y espectáculos, culturales, asistenciales, religiosos, etc. se localizarán en aquellas edificaciones previstas para estos fines en el capítulo de equipamientos y dotaciones de la memoria y en los planos correspondientes.

Art. 58.- Autorización de uso

La instalación de los usos anteriormente mencionados deberá ser informada favorablemente por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, que comprobarán que se cumplan los requisitos exigidos.

Art. 59.- Usos prohibidos

Quedan expresamente prohibidos y declarados fuera de ordenación todos los usos no contemplados en el apartado B de la presente normativa

C. CATÁLOGO DE ACTIVIDADES PERMITIDAS

Art. 60.-Actividades permitidas

De acuerdo con lo previsto en el apartado q) del párrafo primero del artículo 13 del Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, se han clasificado las actividades compatibles autorizadas en el Plan en las siguientes categorías:

1. Categoría 1: Actividad Comercial
2. Categoría 2: Actividad de Talleres
3. Categoría 3: Actividad Hotelera
4. Categoría 4: Actividad de Oficinas

El uso de almacén y el de garaje quedan excluidos de la presente catalogación.

Estos usos serán los establecidos para los locales en edificios destinados principalmente a vivienda y regulados en esta normativa.

La definición y determinaciones específicas de cada uso o actividad quedan recogidas en el tomo IV Normas de Usos del Plan General de Ordenación Urbana de Ermua.

D. DE LOS ELEMENTOS Y LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Art. 61.- Fachadas

Se mantendrán los materiales existentes o bien, en caso de intervención, se aplicarán los mismos criterios expuestos en el artículo 23 de la normativa de renovación.

Las fachadas traseras, a patios o espacios internos, deberán valorarse y tratarse como cualquier otro elemento urbano, si bien no es necesario que sean como la fachada a la calle.

Art. 62.- Cubiertas

No se permitirá el mantenimiento de cubiertas que no estén realizadas con materiales cerámicos, persiguiéndose, especialmente, las realizadas con plástico o fibrocemento.

En caso de sustitución, será de aplicación el artículo 24 de la ordenanza de renovación, incluso para lo referente a la recogida y conducción de aguas.

Art. 63.- Aleros

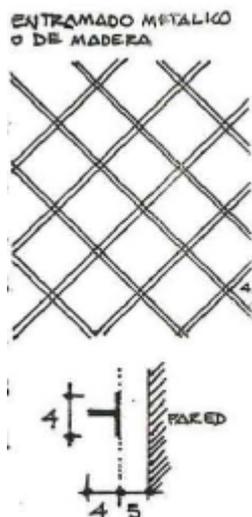
Se mantendrán los existentes (en su estado, restaurados o reconstruidos) o se aplicará el artículo 25 de la ordenanza de renovación, en caso de sustitución.

Art. 64.- Medianeras, hastiales y muros en cubiertas

Será de aplicación el artículo 26 de la ordenanza de renovación.

En el caso de los edificios que queden sometidos al régimen urbanístico de sustitución con régimen transitorio de conservación y ornato o de reforma, y que escojan voluntariamente estos últimos como forma de intervención, el Ayuntamiento podrá exigir, en el plazo de un año a partir de la aprobación del Plan, el tratamiento de medianerías agresivas existentes en los mismos mediante la siguiente solución constructiva anexa.

Quedando claro que la ejecución de este tratamiento por parte de la comunidad de vecinos será condición previa para conceder cualquier tipo de permiso o licencia que afecte a obra privada o común a realizar sobre el edificio.



Art. 65.- Buhardillas, ventanas en cubiertas y lucernarios

Será de aplicación el artículo 27 de la Ordenanza de Renovación.

Art. 66.- Balcones

Se conservarán los existentes (en su estado, restaurados o reconstruidos) o se aplicará el artículo 28 de la Ordenanza de Renovación, en caso de sustitución.

En caso de conservación se admitirá la transformación de balcones en miradores, siguiendo en todo caso lo previsto en el artículo 29 de la Ordenación de Renovación. En todo caso, se exigirá un proyecto conjunto para la totalidad de la fachada, si bien se podrá ejecutar individualmente. Queda claro que la primera realización marca la pauta posterior conforme al proyecto general.

Art. 67.- Miradores

Se conservarán los existentes (en su estado, restaurados o reconstruidos) o se aplicará el art. 29 de la Ordenanza de Renovación, en caso de sustitución.

Art. 68.- Carpinterías.- Persianas

Podrán conservarse las existentes, exceptuando las persianas plásticas, o, en caso de sustitución, será de aplicación el artículo 30 de la Ordenanza de Renovación.

Art. 69.- Marquesinas

Será de aplicación el artículo 31 de la Ordenanza de Renovación.

Art. 70.- Toldos

Será de aplicación el artículo 32 de la Ordenanza de Renovación.

Art. 71.- Rótulos

Será de aplicación el artículo 33 de la Ordenanza de Renovación.

Art. 72.- Instalaciones

Será de aplicación el artículo 34 de la Ordenanza de Renovación, potenciándose la supresión de las redes vistas de telefonía y alumbrado, así como el ocultamiento de las líneas de fuerza eléctrica.

Art. 73.- Chimeneas y conductos de ventilación

Será de aplicación el artículo 35 de la Ordenanza de Renovación.

Art. 74.- Ascensores

Será de aplicación el artículo 36 de la Ordenanza de Renovación.

Art. 75.- Antenas TV y FM

Será de aplicación el artículo 37 de la Ordenanza de Renovación.

E. DE LAS CONDICIONES DEHABITABILIDAD E HIGIENE**Art 76.- Superficie mínima de viviendas**

Será de aplicación el artículo 38 de la Ordenanza de Renovación.

Art. 77.- Composición y distribución de la vivienda

Será de aplicación el artículo 39 de la Ordenanza de Renovación.

Art. 78.- Viviendas interiores

Será de aplicación el artículo 40 de la Ordenanza de Renovación.

Art. 79.- Altura de la vivienda

Podrán adaptarse como vivienda todas aquellas piezas que, determinadas como de uso residencial por este Plan, tengan una altura libre mínima de dos metros y cuarenta (2,40) centímetros.

En el caso de techos inclinados (aprovechamiento de entrecubiertas) podrá utilizarse como vivienda la superficie correspondiente a una altura libre mayor de un metro y ochenta (1,80) centímetros.

Art. 80.- Iluminación y ventilación

Se tolerará la permanencia de una única alcoba (pieza que se abre a otra ventilada e iluminada directamente al exterior) por cada habitación con huecos a la calle o a un espacio libre de anchura mayor de cinco (5) metros. Se prohibirá terminantemente segundas y terceras alcobas.

No será de aplicación este criterio para las fachadas a patios interiores de parcela donde no se permitirá la presencia de ninguna alcoba.

No se considerará pieza adecuadamente iluminada y ventilada aquella que tenga ventanas, exclusivamente, al hueco de escalera o a patios de menos de cuatro (4) metros cuadrados.

Podrán conservarse los huecos existentes siempre que su superficie sea al menos 1/10 de la superficie en planta de los recintos correspondientes. En caso de no cumplirse esta condición se procederá a aumentar dichos huecos aplicando el artículo 40 de la Ordenanza de Renovación. Este artículo se aplicará, también, en los casos de apertura de nuevos huecos.

Art. 81.- Aislamiento

Se procederá a la aplicación paulatina del artículo 43 de la Ordenanza de Renovación.

F. TRAMITACIÓN**Art. 82.- Proyecto de obras de rehabilitación**

Para la realización de obras de rehabilitación referentes, simplemente, a la reforma de acabados (retejado, pintura en fachadas e interiores, cambio de carpinterías...) o a la reforma e instalación de baños (no se incluye aquí la instalación de columna de baños), no será necesaria la presentación de proyecto de obras sino simplemente de una memoria valorada que deberá ser informada favorablemente por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

El resto de las obras de rehabilitación, no incluidas en el párrafo anterior, deberá ser objeto de un proyecto cuya licencia estará condicionada al informe favorable y de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Art. 83.- Penalizaciones

Será de aplicación el artículo 46 de la Ordenanza de Renovación.

4. ORDENANZA PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

A. BIENES CULTURALES INVENTARIADOS

Art. 84.- Declaración del Casco Histórico de Ermua como Bien Cultural

De acuerdo con la Orden 9 de septiembre de 1994, del Consejero de Cultura, se inscribe la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Ermua como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco (BOB núm. 208/1994 de 2 de noviembre de 1994) en el que se establece la delimitación y el régimen de protección aplicable al mismo.

El PEPCH recoge en su documentación gráfica, la delimitación de la Zona Arqueológica. Además se estará a lo dispuesto en el Art. 45.5 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco para estos bienes.

Art. 85.- Delimitación

La zona Arqueológica comprende las manzanas que rodean el perímetro primitivamente amurallado y se extiende hacia el Palacio de Loviano, desde donde va a los inmuebles cercanos para terminar por la parte posterior de las casas alineadas en torno a la calle Barrenkale. El entorno afectado por el área de protección es el delimitado por el perímetro que consta en el plano 10 Patrimonio Arqueológico.

Art. 86.- Condiciones aplicables

1. Esta declaración supone que a la hora de realizar cualquier tipo de obra o actuación que afecte a esta Zona Arqueológica, deberá presentarse el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral de Bizkaia para su aprobación; previa a la ejecución de esta, a tenor de lo dispuesto en el artículo 45.5 de la Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco.
2. En dicho proyecto; se establecerá el tipo de actividad arqueológica a realizar en cada caso, de acuerdo con las establecidas en el artículo 45.2 de la Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco.
3. De los usos y actuaciones no contemplados en esta norma se atenderán a lo dispuesto por las Diputaciones Forales y el Gobierno Vasco.

B. ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

Art. 87.- Zonas de Presunción Arqueológica

Se trata de lugares donde por diversos indicios y fuentes se conoce la existencia de yacimientos arqueológicos pero se desconoce su estado y grado de interés.

De acuerdo con la Resolución de 5 de mayo de 1997 (BOPV núm. 106 de 5 de junio de 1997), del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes por la que, se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Ermua, el PEPCH recoge en su documentación gráfica, las zonas delimitadas y que son las siguientes:

Denominación

- Casa torre Torreta (A)
- Molino (Matxin) (sin estructuras visibles) (E)
- Palacio Zarra (Área que se especifica en el plano)

Se le aplica de forma cautelar el régimen de protección que establece la Ley 7/1990.

En cuanto a las tipologías de las áreas de protección se establecen las siguientes claves:

Clave A: Área intramuros del edificio

Clave E: Área que se especifica en el Plano.

Art. 88.- Regulación de las Zonas de Presunción Arqueológica

1. Las Zonas de Presunción Arqueológica son áreas que interesa proteger debido a que se presume que en las mismas existan restos arqueológicos.
2. Sobre las Zonas Arqueológicas no se permiten otras intervenciones que las actuaciones Arqueológicas, definidas en el artículo 49 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco y el artículo 7 del Decreto 234/1996 de 8 octubre, Régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica. En cualquier caso, la realización de estas actuaciones deberá contar con la autorización previa de las Diputaciones Forales.
3. Se estará igualmente a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de forma que el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar en esta zona, deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. Una vez realizado el estudio, la Diputación Foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras.
4. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de licencia municipal de obra.
5. De los usos y actuaciones no contemplados en esta norma se atenderán a lo dispuesto por las Diputaciones Forales y el Gobierno Vasco.