

levantar un nuevo edificio se interfiera el correcto funcionamiento de las chimeneas de edificios colindantes, el propietario de la nueva edificación estará obligado a subsanar el perjuicio causado.

En los baños, retretes y despensas que no tengan ventilación natural se dispondrá de un sistema de ventilación forzada.

Los humos procedentes de calderas y calentadores tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes de los de ventilación.

Todas las aguas negras o sucias deberán recogerse en bajantes y colectores y ser conducidas a la red general de saneamiento.

En el núcleo urbano quedan prohibidos los pozos negros y las fosas sépticas.

7.4.3 Condiciones de accesibilidad.

Toda edificación que se realice en suelo urbano deberá contar con acceso público desde la red viaria.

Todos los aspectos relativos a escaleras comunes, portales, pasillos y demás, se regirán por las mencionadas Ordenanzas Provisionales.

Como norma general, se exige al máximo la eliminación de barreras arquitectónicas para minusválidos en los edificios.

7.5 Condiciones de la urbanización.

Los proyectos de urbanización deberán aprobarse por el Ayuntamiento tras los informes técnicos municipales.

Los materiales y sistemas constructivos utilizados deberán guardar relación con el entorno.

Los pavimentos de las zonas destinadas a los peatones serán, en general, duros y antideslizantes (adoquinados, hormigón lavado, enlosados, etc.).

Las aceras, siempre que fuese posible su existencia, tendrán una anchura mínima de 1,50 m., y pendiente transversal.

Se prohíbe taxativamente el hormigón vertido y raseado como acabado definitivo.

Para que el Ayuntamiento recoja y haga suyas las urbanizaciones de nueva creación, éstas deberán cumplir con todos los requisitos técnicos establecidos para ellas. Los Servicios Técnicos Municipales revisarán la red de saneamiento (pendientes, diámetros, registros, materiales y sistemas constructivos), la red de agua potable (conducciones, registros, presiones, estanqueidad), la red de alumbrado (canalizaciones, caídas de tensión, etc.), y la calidad de las pavimentaciones. Todas las instalaciones deberán ser subterráneas.

7.6 Ordenanza del Casco Histórico de Especial Protección.

7.6.1 Ambito y aplicación.

Aquellos parámetros o aspectos de la edificación que no figuren expresamente en ésta Ordenanza, se regirán por los generales del suelo urbano. Son prioritarias a cualquier otra las determinaciones expresadas en ésta Ordenanza.

Esta Ordenanza es de aplicación en la zona calificada como tal en los Planos correspondientes (núm. 3).

En ella se distinguen dos tipos de edificios en virtud de sus valores histórico-arquitectónicos, artísticos y culturales:

- Bienes Inmuebles de Interés Cultural.
- Edificios con algún elemento de interés.

Las determinaciones para los Bienes Inmuebles de Interés Cultural afectan a todos los edificios del casco urbano calificados como tales (en gris en el Plano nº 3).

7.6.2 Condiciones para los edificios catalogados como Bienes Inmuebles de Interés Cultural.

Para éstos edificios son preceptivas las determinaciones contempladas en la Ley del Patrimonio Histórico Español, de 25 de junio de 1.985.

No se podrán demoler y se prevé para ellos una protección integral. Todas las actuaciones que se hagan en los mismos irán conducidas a conservar y valorar su interés.

Se permitirán las actuaciones para la supresión de cuerpos o elementos ajenos a la calidad de la obra principal.

Las obras de consolidación que sean necesarias deberán ser adecuadas al carácter y valor arquitectónico del edificio.

Se prohíbe expresamente el traslado de partes o elementos significativos del edificio fuera de su situación de origen.

Las diferentes obras que se propongan realizar deberán ser analizadas por la Comisión Provincial del Patrimonio.

Se exigirá el levantamiento de Planos preciso de la situación actual, al igual que un análisis de los valores del edificio y del estado de conservación del mismo.

RELACION DE EDIFICIOS.

A) EPOCA MEDIEVAL:

- 1 — Murallas, puertas y Castillo.
- Muralla Lienzo Norte.
- Puerta de la Villa.
- Torreón y Lienzo Norte.
- Ruinas del Castillo
- Puerta de la Media Luna.
- 2 — Calle de La Rioja, nº 12.

3 — Calle de San Juan, nº 3.

B) SIGLO XVI:

- 4 — Calle Bergareche nº 5 (Palacio de los Quincecos).
- 5 — Plaza de España nº 1
- 6 — Plaza de España nº 14.
- 7 — Calle Concepción nº 11
- 8 — Calle Concepción nº 37
- 9 — Calle de La Rioja nº 16
- 10 — Calle Mayor nº 29

C) SIGLO XVII:

- 11 — Calle Mayor nº 12
- 12 — Calle Mayor nº 16
- 13 — Calle San Juan nº 8
- 14 — Calle Bergareche nº 7

D) SIGLO XVIII:

- 15 — Plaza de España nº 11 (Palacio del Marqués de San Nicolás)
- 16 — Plaza de España nº 18
- 17 — Calle de La Rioja nº 4
- 18 — Calle de la Rioja nº 18 (Palacio de los Gadea).
- 19 — Calle de La Rioja nº 20
- 20 — Calle Bergareche nº 13

E) SIGLO XIX:

- 21 — Calle Bergareche nº 9
- 22 — Carretera de Logroño nº 1
- 23 — Plaza Ibarra s/n.

F) ARQUITECTURA RELIGIOSA:

- Iglesia Parroquial de Santa Maria.
- Ermita del Cristo o de San Juan.

7.6.3 Condiciones para los edificios con algún elemento de interés.

Para estos edificios se exige la conservación de aquellos elementos interesantes que poseen. Señalados en el Plano nº 3, están inicialmente analizados en el capítulo correspondiente de la Memoria de Información. Este análisis inicial deberá ser completado, de manera que los posibles proyectos de obras necesitarán adjuntar un informe detallado (planos, memoria, fotografías) sobre el edificio actual y la globalidad de sus valores.

Para el resto del edificio no determinado como elemento de interés se posibilitan intervenciones más libres pero siempre destinadas a valorar y permitir la conservación lógica de aquellos elementos interesantes.

Gran parte de estos elementos se limitan a restos de fachada existentes.

Los nuevos edificios que se propongan tras ellas deberán adecuar sus parámetros (altura, etc.), a la fachada existente y mantener la parcelación actual, si bien, en casos de superficie muy reducida, se podrán unir parcelas según especificaciones expuestas en el siguiente punto.

7.6.4 Condiciones para la conservación de la estructura urbana del Casco Histórico de Especial Protección.

7.6.4.1 Parcelación.

En términos generales, se mantiene la parcelación actual, si bien podrán ser agregables aquellas parcelas que cumplan con alguna de las siguientes determinaciones:

- Longitud de fachada inferior a 3 m.
- Superficie inferior a 45 m2.

La superficie de las parcelas agregadas no podrá superar los 150 m2. Para aquellas manzanas en las que se haya perdido la parcelación original o nunca la haya habido, se autoriza un frente máximo de fachada de 12 m.

En los casos de restos de interés arquitectónico que expresen longitud de fachada superior a la anterior, ésta se podrá ampliar a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

7.6.4.2 Alturas.

ALTURA DE LAS PLANTAS

	Altura Máxima	Altura Mínima	Altura sobre rasante
Planta Baja	3,00	—	3,20
Planta Pisos	2,75	2,40	—
Sótanos y Semisótanos	3,50	2,20	0,50

El número de plantas máximo se establece en Planta Baja y dos pisos, si bien, se legalizarán las alturas actuales de los inmuebles existentes y que figuran en el Plano nº 4 de la Fase de Información de éstas Normas Subsidiarias, con la condición de mantener los elementos que definen su volumen (fachadas y cubierta).

En el Plano nº 3 se señalan las alturas referidas.

Las nuevas edificaciones deberán adecuar al máximo sus alturas respecto de las de sus edificios contiguos. Para ello se exigirá con la presentación del proyecto, fotografías y alzados acotados de los edificios colindantes. Las alturas mínimas podrán modificarse por los Servicios Técnicos en función de la información anterior.

Al no existir altura mínima para la Planta Baja, no le son preceptivas las restantes determinaciones para falsos techos, etc., en ésta Planta.

7.6.4.3 Profundidad edificable.

Es la señalada en los planos nº 2 y 3, de manera acotada o por relación de edificios existentes.