

Por tanto, habiéndose formulado solicitud de don Francisco Javier Ortiz de Zárate Sobrón de acogerse a la modalidad de baja indemnizada, prevista en el citado Acuerdo y habiéndose informado favorablemente la misma por el Director de Medio Natural y Enología, procede modificar la relación de puestos de trabajo de la Diputación Foral de Alava, amortizando el puesto de trabajo del funcionario mencionado.

A propuesta del Diputado Foral del Departamento de Administración Foral y Local y Desarrollo Comarcal, vistos los Decretos Forales del Consejo de Diputados 154/93 de 30 de julio y 49/96 de 2 de abril, por los que se establece la normativa que regula la competencia de los distintos Organos Forales sobre Función Pública, previa deliberación del Consejo de Diputados en sesión celebrada en el día de hoy,

ACUERDO:

Modificar la Relación de Puestos de trabajo de la Diputación Foral de Alava, amortizando el puesto de trabajo:

Denominación: Guarda Vigilante.

Unidad: Servicio de Estudios y Relaciones Comunitarias, de la Dirección de Medio Natural y Enología. (Estructura 40.2.04).

Código: 560.001.

Efectos: 1 de junio de 1998.

Vitoria-Gasteiz, 19 de mayo de 1998.— El Diputado General, FELIX ORMAZABAL ASCASIBAR.— El Diputado Foral titular del Departamento de Administración Foral y Local y Desarrollo Comarcal, GREGORIO ALONSO VALLEJO.

- Ordenes Forales

DEPARTAMENTO DE URBANISMO, ARQUITECTURA Y MEDIO AMBIENTE

3.077

Anuncio

ORDEN FORAL número 314, de 24 de abril de 1998, en relación con el expediente de Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Centro Histórico de Ibarra de Aramaio y normativa.

El Diputado de Urbanismo, Arquitectura y Medio Ambiente ha dictado la Orden Foral cuya parte dispositiva a continuación se publica:

"Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Ibarra de Aramaio, con la modificación consistente en incluir la delimitación de las Zonas de Presunción Arqueológica del Molino-Ferrería Mugerza, la Casa Torre Mugerza, la ermita de San Sebastián y el edificio s/número de la calle Ibargoitia (ficha de ordenación número 14), en los que será de aplicación lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/90 de Patrimonio Cultural Vasco.

Segundo.- Publicar la presente resolución en los Boletines Oficiales del País Vasco y del Territorio Histórico de Alava."

Contra la presente Resolución, definitiva en vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses a contar desde el día de su publicación, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 109 c de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con los Artículos 37 y 58 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, computándose el plazo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 5 del Código Civil. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Igualmente, a tenor de lo ordenado en el Artículo 110.3 de la referida Ley 30/92, la interposición del Recurso Contencioso-Administrativo contra esta Orden Foral exige, con carácter preceptivo, su comunicación previa al propio Organismo que ha dictado la misma.

El Diputado Foral titular del Departamento de Urbanismo, Arquitectura y Medio Ambiente, AVELINO FERNANDEZ DE QUINCOCES MENDIETA.

Horregatik, Francisco Javier Ortiz de Zárate Sobrón jaunak, aipatutako Erabakian aurrikusitako baxa indemnizatu modalitatea emateko eskabidea egin duelarik, eta Natur Ingurunea eta Enologia Zuzendaritzak bere alde informatu ondoren, Arabako Foru Aldundiaren lanpostuen zerrenda aldatzen da, aipatutako funtzionarioaren lanpostua amortizatuz.

Foru eta Toki Administrazio eta Eskualde Garapenerako Saileko foru diputatuaren proposamenez, Funtzio Publikoari buruzko zenbait Foru Organoen eskumena arautzen duen araudia xedatzen duten, uztailearen 30eko 154/93 eta apirilaren 2ko 49/96 Diputatuen Kontseiluaren Foru Dekretuak ikusita, gaurko egunean Diputatuen Kontseiluak egindako bilkuran gaia aztertu ondoren,

ERABAKITZEN DUT:

Arabako Foru Aldundia lanpostuen zerrenda aldatu, ondorengo lanpostua amortizatuz:

Izena: Goarda Jagolea.

Unitatea: Natur Ingurunea eta Enologia Zuzendaritzako Azterlan eta Harreman Komunitarioen Zerbitzua. Egitura 40.2.04).

Kodea: 560.001.

Ondorioak: 1998ko ekainaren 1.

Vitoria-Gasteiz, 1998ko maiatzaren 19.— Diputatu Nagusia, FELIX ORMAZABAL ASCASIBAR.— Foru eta Toki Administrazio eta Eskualde Garapenerako Saileko foru diputatua, GREGORIO ALONSO VALLEJO.

- Foru Aginduak

HIRIGINTZA, ARKITEKTURA ETA INGURUGIRO SAILA

3.077

Anuncio

314/1998 FORU AGINDUA, 1998ko apirilaren 24koa, Aramaioko Ibarren Gune Historikoaren Berritze Integratuari buruzko Plan Bereziaren espedienteaz eta araudiaz diharduena.

Hirigintza, Arkitektura eta Ingurugiro Saileko diputatuak foru agindu bat eman du eta horren xedapena hauxe da:

"Lehena.- Aramaioko Ibarren Gune Historikoaren Berritze Integratuari buruzko Plan Bereziari behin-betiko onarpena ematea. Aldaketa hau erantsiko zaio: Ustezko Balio Arkeologikodun Alde batzuk plan berezi honen barruan hartzea, hala nola, Mugerza errota-errementeria, Mugerza dorretxea, San Sebastian baseliza eta Ibargoitia kaleko eraikin zenbakigabea (antolamendu-fitxaren zenbakia: 14). Horietan guztietan Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/90 Legearen 49. artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.

Bigarrena.- Xedapen hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratzea."

Foru agindu honek bide administratiboa ixten du eta haren kontra administrazioarekiko auzitarako errekurtsoa aurkeztu ahal izango da Euskal Herriko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzitarako Salaren aurrean, iragarpen hau argitaratzen den egunetik hasita bi hileko epean, Herri Administrazioen Araubideari eta Administrazio Jardunbide Komunari buruzko 30/92 Legearen 109 c atalean ezarritakoa betez, Administrazioarekiko Auziaren Eskumena arautzen duen Legearen 37. eta 58. atalei dagokienez. Epea Kode Zibilarren 5. atalean ezarritakoaren arabera neurtuko da. Horrek ez du esan nahi, ordea, egokitzat jo daitekeen beste edozein errekurtso aurkeztu ezin daitekeenik.

Orobat, 30/92 lege horren 110.3 atalean ezarritakoaren arabera, foru agindu honen kontra administrazioarekiko auzitarako errekurtsoa aurkeztu baino lehenago, foru agindu hau eman duen organoari horren berri eman beharko zaio.

Hirigintza, Arkitektura eta Ingurugiroko diputatua, AVELINO FERNANDEZ DE QUINCOCES MENDIETA.

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION INTEGRADA DE IBARRA/ARAMAIO

NORMAS URBANISTICAS

1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Las Normas Urbanísticas constituyen, juntamente con los Planos de Ordenación, y las fichas de Ordenanza Gráfica, la Normativa Urbanística del Plan Especial de Rehabilitación Integrada de Ibarra en el Municipio de Aramaio.

Estas Normas, en sus Disposiciones de carácter general, Regulación de régimen de suelo urbano y, Ordenanzas generales en suelo urbano, son comunes a las establecidas, para los mismos apartados, por las Normas Subsidiarias Municipales

Artículo 1. Ambito territorial

Comprende el Ambito territorial delimitado, en el núcleo urbano de Ibarra, como Area de Rehabilitación Integrada y definido en los planos de ordenación del P.E.R.I.

Artículo 2. Ambito temporal

La vigencia del presente Plan Especial, será indefinida a partir de su aprobación definitiva. Tran scurrido tal período, el Ayuntamiento procederá a su revisión o modificación parcial si la dinámica urbana lo exigiese.

Artículo 3. Administración actuante

Será el Ayuntamiento de Aramaio el competente para la ejecución del planeamiento aun cuando se plantee, la cooperación oportuna con los órganos representativos de otras Administraciones Públicas.

Artículo 4. Alcance normativo

Las Normativa urbanística del Plan Especial, conforme a la Ley del Suelo, es "pública, ejecutiva y de obligado cumplimiento".

Su carácter público conlleva el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, facilitándose ello por parte del Ayuntamiento.

La obligación de la Normativa Urbanística, significa el deber legal exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones de la misma, tanto por la administración pública como por particulares administrados.

Artículo 5. Documentación del plan especial

El Plan especial de Rehabilitación Integrada, contiene los siguientes documentos:

a. Memoria justificativa

b. Normas urbanísticas, donde se establece la regulación general y específica de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación.

c. Documentos gráficos de ordenación, complementarios a las normas urbanísticas:

- Planos de Ordenación del ámbito territorial delimitado en por el P.E.R.I.

- Fichas de Catálogo y ordenación gráfica de cada Unidad Edificatoria.

La Normativa Urbanística del P.E.R.I. en su conjunto, consta de tres grados o niveles y, configura una regulación urbanística en cascada desde aspectos mas generales, a los específicos o particulares de cada unidad edificatoria. Estos niveles son: las Ordenanzas Generales, comunes a las de las N.S. para el suelo urbano; la Ordenanza de Zona, en función del tipo edificatorio característico del área que se regula y finalmente, la Ordenanza Gráfica o ficha de cada unidad edificatoria, con regulaciones específicas para cada una de ellas.

Cualquier error o contradicción entre las diferentes partes de la documentación se resolverá atendiendo a la coherencia con el planteamiento conceptual expresado en la Memoria justificativa y las definiciones preliminares de las distintas Ordenanzas.

Artículo 6. Modificaciones del planeamiento

Además de las previstas al final del período de vigencia, si el Ayuntamiento por causa justificada lo estimase oportuno, podría proceder a la Modificación del presente P.E.R.I. con la misma tramitación que la aprobación del mismo.

ARAMAIOKO IBARRAREN BERRITZE INTEGRATUARI BURUZKO PLAN BEREZIA

HIRIGINTZAKO ARAUAK

1. IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK.

Hirigintzako Arauek, Antolamendu Planoek eta Antolamendu Grafikoko fitxek Aramaioko Ibarren Gune Historikoaren Berritze Integratuari buruzko Plan Bereziaren Hirigintzako Araudia osatzen dute.

Izaera orokorreko xedapenetan, hiri-lurraren erregimenaren araubidean, hiri-lurraren ordenantza orokorretan berdinak dira arau horiek eta Udal Arau Subsidiarioetan atal berberetarako ezarritakoak.

1. artikulua.- Planaren lur eremua.

Ibarren hiri-sarean Berritze Integratuaren Aldeak hartzen duen lur eremua da planaren lur eremua, eta Berritze Integratuari buruzko Plan Berezia (B.I.P.B.-n) ere zehazturik dago.

2. artikulua.- Indarraldia.

Plan berezi honen indarraldia mugagabea izango da, behinbetiko onartzen den egunetik aurrera. Horren ondoren, Udalak birraztertu ahal izango du edo planaren zatiren bat aldatu, hiri-jarduerak hala eskatzen badu.

3. artikulua.- Jardungo duen administrazioa.

Aramaioko Udalak izango du antolamendua betearazteko aginpidea, inoiz beste administrazio publiko batzuen ordezkari-tza-organoekin elkarlanean aritzeko aukera izan arren.

4. artikulua.- Arau-arloa.

Plan Bereziaren Hirigintzako Araudia, Lurzoruaren Legearekin bat etorritik, "publikoa, betearazlea eta bete beharrezkoa" da.

Publiko izate horrek berez dakar jende guztiak bere agiriak kontsultatzeko eskubidea. Horretarako, Udalak erraztasun guztiak emango ditu.

Hirigintzako Araudia derrigorrezkoa da pertsona fisiko edo juridiko guztiek araudi horretako xedapen guztiak legez bete behar dituztelako, administrazio publiko nahi partikular administratu izan.

5. artikulua.- Plan bereziari buruzko agiriak.

Berritze Integratuari buruzko Plan Berezia honako agiri hauek jaso behar dira:

a. Oroit-idazki zurigarria.

b. Hirigintzako arauak eta bertan antolatze-, urbanizatze eta eraikitze-baldintzen araubide orokorra eta berezia ezarrita daude.

c. Antolamenduari buruzko agiri grafikoak, hirigintzako arauen osagarriak direnak.

- B.I.P.B.-n zehaztutako lur eremuaren antolamenduari buruzko planoak.

- Katalogo-fitxak eta erakuntza-unitate bakoitzaren antolamendu grafikoak.

B.I.P.B.-ko Hirigintzako Araudiak guztira hiru maila ditu eta goitik beherako hirigintzako araubide bat finkatzen du, eraikuntza-unitate bakoitzaren arlo orokorrenetatik berezituenera edo partikularrenetara doana. Mailak hauexek dira: ordenantza orokorrak, hiri-lurrerako Arau Subsidiarioetakoekin bat datozenak; aldeko ordenantza arautzen duen aldeko eraikuntza-mota bereizgarriaren arabera; bukatzeko, ordenantza grafikoak edo eraikuntza-unitate bakoitzaren fitxa, horietako bakoitzarentzat araubide bereziak dituenak.

Dokumentazioan atzeman daitekeen edozein errakuntza edo kontraesan oroit-idazki zurigarrian eta ordenantzen hasierako definizioetan adierazitako planteamendu konzeptualarekin bat ote datozen ikusita ebatziko dira.

6. artikulua.- Planteamenduaren aldaketak.

Indarraldiaren bukaeran ezezik, Udalak egokituz jotzen badu, indarraldian zehar ere B.I.P.B. hau aldatzeari ekin diezaiolke. Horretarako, plan honi onarpena emateko erabilitako prozedura berbera erabili behar da.

Artículo 7. Edificaciones y elementos "fuera de ordenación".

1. Las instalaciones y edificaciones que, como consecuencia de la entrada en vigor del presente Plan Especial no se ajusten a sus determinaciones, permanecen en situación de "Fuera de ordenación".

Los elementos considerados como fuera de ordenación, como consecuencia de la aplicación de los objetivos del P.E.R.I. a un área consolidada, lo son por su inadecuación tanto, respecto a la propia ordenación urbanística que se establece, como a la de los valores urbanísticos o tipológicos que el plan especial trata de preservar o potenciar en el área que delimita.

Se establecen 3 grados o niveles diferenciados de inadecuación o fuera de ordenación de la edificación, pudiendo los elementos inadecuados referirse a aspectos parciales o globales de la edificación de la que se trate.

Grado 1: se establece para aquellos edificios o elementos parciales inadecuados de los mismos, cuya adecuación se ha de realizar de forma inmediata y sin vinculación con ninguna otra intervención sobre la edificación.

Grado 2: se establece para edificios o elementos parciales de la edificación cuya adecuación será exigida, en el momento en el que se realicen intervenciones constructivas de Rehabilitación con capacidad transformadora o de consolidación sobre la edificación que se trate.

Grado 3: se establece para edificios cuyos parámetros urbanísticos fundamentales difieren de los de la ordenanza que regula su ámbito, y que encontrándose en uso, y no previéndose su expropiación, se plantea la adecuación del edificio, exclusivamente, en caso de sustitución del mismo.

2. Las Obras Autorizadas en los edificios "Fuera de Ordenación" serán:

Grado 1. Exclusivamente las de demolición y consolidación preventiva y no funcional.

Grado 2. Las obras que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la Inadecuación, y las de pequeña importancia y destinadas a la higiene, ornato y conservación del inmueble, siempre que no supongan aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

Grado 3. Todas las obras de mejora y mantenimiento del edificio existente que no supongan ampliación de la superficie construida y modificaciones sustanciales de la volumetría.

Artículo 8. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y usos del suelo, enumerados en el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y demás previstos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

En todo edificio catalogado con protección constructiva de alguno de sus elementos, en el momento de la intervención en el mismo, con el fin de ratificar los elementos a proteger y la viabilidad de dicha protección, deberá presentarse, previa o simultáneamente a la solicitud de licencia, documentación suficiente, y complementaria en su caso, referida a la definición y el estado de los elementos valorados en el Plan Especial.

2. REGULACION DEL REGIMEN DE SUELO Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 9. Régimen urbanístico.

El régimen urbanístico del suelo, de conformidad con lo previsto en la Ley del Suelo, se define a través de:

a. La clasificación del suelo, en Urbano, para el ámbito del Área de Rehabilitación Integrada

b. La determinación de la estructura general y orgánica del territorio, a través de los sistemas generales y locales de viario, infraestructuras básicas, equipamientos, zonas verdes, etc.

c. La calificación del Suelo Urbano, a través de la división en sus diferentes Zonas de Ordenanza.

d. El señalamiento de las medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza, paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos.

7. artikulua.- "Antolamendutik kanpoko" eraikinak eta elementuak.

1.- Plan berezi hau indarrean hastearren ondorioz bere xedapenekin bat ez datozen instalazioak eta eraikinak "antolamendutik kanpo" egongo dira.

B.I.P.B. delakoaren helburuak alde finkatu batean aplikatzearen ondorioz zenbait elementu antolamendutik kanpo geratzen direla uste da, bai ezarritako hirigintzako antolamenduari egokiturik ez daudelako, bai plan bereziak bere aldean zaindu eta bultzatu nahi dituen hirigintza-balioekin edo balio tipologikoekin bat ez datozelako.

Eraikinaren ezegokitze edo antolamendutik kanpo egote horretan hiru maila daude, bat ez datozen elementu horiek eraikinaren zatikako arloei edo osoko arloei lotuta daudelarik.

1. maila: eraikin ezegokietarako edo eraikinaren zatikako elementu ezegokietarako da, baldin eta euren egokitzapena berehalaxe egin behar bada eta eraikinari egin beharreko eskuhartze gehiagorekiko inolako loturarik ez badu.

2. maila: erakinetarako edo eraikinaren zatikako elementuetarako da, baldin eta euren egokitzapena berritzeko eraikuntza-eskuhartzeak egiteko eskatzen bada eta eskuhartze horiek eraikina eraldatzeko edo finkatzeko badira.

3. maila: funtsezko hirigintza-irizpideak eta euren lur eremua arautzen duen ordenantzaren irizpideak desberdinak dituzten eraikinetarako das, baldin eta eraikin horien barruan inor bizi bada eta, desjabetze-asmorik ez denez, euren egokitzapena eraikinok ordaintzeko ez bada.

2.- "Antolamendutik kanpoko" eraikinetarako lan baimenduak hauek izango dira:

1. maila: soilik eraispena eta finkapen prebentiboa eta ez funtzionala.

2. maila: egokitzapenaren eragile nagusiak guztiz deusezteko lanak eta higieztina garbi edukitzeko, apaintzeko eta kontserbatzeko garrantzi gutxiko lanak, baldin eta desjabetzeko lekua handitzea, modernizatzea eta bere balioa areagotzea ez bada-karte.

3. maila: eraikinaren hobekuntza- eta mantenimendu-lan guztiak, eraikuntzaren zabalera handitzea eta bolumetriari aldaketak handiak eragitea ez badakarte.

8. artikulua.- Lizentzia behar duten ekintzak.

Eraikuntza-ekintzek eta lurzoru-erabilerek udal lizentzia beharko dute, baldin eta Hirigintza Disziplinaren Araudiaren 1. artikuluan eta Udal Antolamenduaren Arau Subsidiarioen gainerakoetan jasota badaude.

Eraikitzerakoan elementuren bat babestua duten eraikin katalogatu guztiak, bertan eskuhartzeko momentuan, babesteko elementuak eta babes horren bideragarritasuna berresteko, behar besteko dokumentazio aurkeztu beharko da lizentzia eskatu aurretik edo eskatzeaz batera, eta, egoki bada, dokumentazio osagarria ere aurkeztu beharko da, Plan Bereziaren jasotako elementuen definizioari eta egoerari buruz.

2.- LURZORUAREN ERREGIMENAREN ARAUBIDEA ETA ANTOLAMENDUAREN GARAPENA.

9. artikulua.- Hirigintza-erregimena.

Lurzoruaren Legean ezarritakoa betez, honako hauek hartu behar dira kontuan lurzoruaren hirigintza-erregimena definitzekotan:

a. Berritze Integratuaren Aldea hiri-lurzoru gisa sailkatua izatea.

b. Lursailaren egitura orokorra eta organikoa zehaztua izatea, horretarako, bideen sistema orokorra eta organikoa, oinarrizko azpiegiturak, ekipamenduak, berdeguneak eta abar erabiliz.

c. Hiri-lurzoru gisa kalifikatua izatea, ordenantza-aldeetan banatuz.

d. Ingurugiroa babesteko neurriak finkaturik izatea, bai eta natura, paisajea, elementu naturalak eta hiri-sareak zaintzeko ere.

e. No obstante lo anterior, la actividad urbanística en el ámbito del Plan Especial, estará sometida a la legislación sectorial que en cada caso resulte de aplicación.

En especial será de aplicación lo establecido en el Artículo 49 de la Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco a la actividad urbanística a llevar a cabo en los ámbitos incluidos en la delimitación de las Zonas de Presunción Arqueológica del Molino Ferrería Mugerza, la Casa Torre Mugerza, la ermita San Sebastián y el edificio s/número de la calle Ibargoia -ficha de ordenación número 14-.

Artículo 10. Calificación del suelo.

En atención al destino que se vincula y por su función en la ordenación del territorio, las N.S.M.califican el suelo en sistemas y zonas.

Por sistemas se entiende el conjunto de suelo destinado por las N.S.M. a objetivos de carácter colectivo e interés general, que conforman la estructura general y orgánica del territorio.

Por zonas se entiende los suelos sometidos a un régimen uniforme, en que los particulares, de conformidad con las N.S.M., pueden ejercer sus facultades como propietarios, una vez descontadas las superficies de cesión obligatoria para sistemas.

En general, en el Suelo Urbano, y por tanto en el ámbito del P.E.R.I. se precisa la ordenación física de forma pormenorizada.

Artículo 11. Regulación de lo derechos y cargas de la propiedad del suelo.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos se regulan de modo diferenciado, según la inclusión de los mismos en la clase y categoría de los suelos definidos por las Normas Subsidiarias Municipales, en correspondencia con los enunciados por la Ley del Suelo. El cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto por el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

Artículo 12. Suelo urbano / área de rehabilitación integrada

El presente Plan Especial prevé que el Suelo Urbano, con excepción del suelo incluido en los ámbitos de las distintas Unidades de Ejecución, se pueda desarrollar directamente a través de la previsión de Ordenación establecida en las Zonas de Ordenanza, tanto en los documentos gráficos como en la Normativa Urbanística que les afecta, delimitando el contenido del derecho de propiedad correspondiente a los propietarios de suelo, mediante los parámetros reguladores (edificabilidad, parcela mínima, etc.)

El Ayuntamiento podrá resarcirse de los costes de Urbanización general a través de Contribuciones Especiales.

El desarrollo directo descrito afecta a las zonas de tejido urbano consolidado donde las previsiones son: operaciones aisladas de edificación, reforma o sustitución puntual en parcelas aisladas.

Artículo 13. Unidades de ejecución en suelo urbano.

Las áreas de Suelo Urbano con una parte importante de suelo libre y/o con escasa implantación de infraestructuras básicas, aún insertas en una Zona de Ordenanza Genérica, se delimitan en Unidades de Ejecución, con el fin de desarrollar las operaciones urbanísticas previstas por las normas -nuevo viario, espacios públicos, etc.- con una distribución justa de cargas y beneficios entre los propietarios afecta dos, tal como se contempla en la Ley del Suelo, Artículo 7, y en el Reglamento de Gestión Urbanística, Artículo 46.

La inserción de tales Unidades de Ejecución en Zonas de Ordenanza específica del Suelo Urbano y con las directrices gráficas de ordenación definidas al mismo nivel que en el resto del Suelo Urbano, posibilita el desarrollo directo de estas áreas sin necesidad de instrumento de planeamiento intermedio, una vez que se hayan efectuado las correspondientes cesiones de espacios públicos al Ayuntamiento, para lo cual habrá existido previamente, de ser necesario, una reparcelación.

En los terrenos incluidos en el ámbito de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano, mientras no sean efectivas las cesiones que hagan posible la ordenación prevista, no se podrán efectuar obras de edificación ni de otro tipo que no sean las de conso-

e. Aurrekoa gora-behera, Plan Bereziaren lur eremuko hiri-jarduerak kasuan-kasuan aplikatu behar den lege sektorialari men egingo dio.

Bereziki Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 49. artikuluan ezarritakoa aplikatuko zaio Ustezko Balio Arkeologikodun Alde batzuen eremuetan burutu beharreko hirigintza-jarduerari. Alde horiek ondokoak dira: Mugerza errota-errementeria, Mugerza dorretxea, San Sebastian baseliza eta Ibargoitia kaleko eraikin zenbakigabea (antolamendu-fitxaren zenbakia:14).

10. artikulua.- Lurzoruaren kalifikapena.

Lurzoruaren zertarako eta lurraldearen antolamenduari funtzioa kontuan izanda, U.A.S. direlakoek lurzoru sistema eta aldeka kalifikatzen dute.

Sistemek Lurraldearen egitura orokorra eta organikoa osatzen dute eta U.A.S. direlakoan arabera helburu kolektiboa eta guztion intereseko helburua duten lurrak dira.

Aldeak erregimen berbera duten lurrak dira, eta bertan partikularrek, U.A.S. direlakoekin bat etorritik, euren jabe-ahalmenak erabil ditzakete, behin sistemetakoz uzte derrigorrezkoaren lur-sailak kenduz gero.

Oro har, hiri-lurrean, eta beraz, B.I.P.B delakoaren eremuan, beharrezkoa da antolamendu fisiko xehatua.

11. artikulua.- Lur-jabetzaren eskubideen eta zergen araubidea.

Lursailen jabeen eskubideak eta betebeharrak era ezberdinez arautzen dira, lursail horiek Udal Arau Subsidiarioetan jasotako lursailen motan eta mailan sartzen ote diren, Lurzoruaren Legean jasotakoekin bat etorritik. Eskubideak eta betebeharrak Lurzoruaren Legearen Kudeaketaren Araudia eta araudi honek gai horri buruz egiten dituen zehaztasunak kontuan hartuz beteiko dira.

12. artikulua.- Hiri-lurra / berritze integraturako aldea

Plan berezi honen arabera hiri-lurra, betearazpen-unitateen eremuetako lurzoru izan ezik, ordenantza-aldeetan ezarritako antolamendu-aurreikuspenaren bidez garatu ahal izango da, bai agiri grafikoetan, bai euren eragiten dien Hirigintza Araudian, lurzoruaren jabeen jabetzaeskubidearen edukia mugatuz. Horretarako, irizpide arautzaile batzuk erabiliko dira, besteak beste, eraikigarritasuna, gutxienezko lursaila eta beste.

Udalak hirigintza orokorreko kostuak zerga berezien bidez ordaindu ahal izango ditu.

Azaldutako garapen zuzenekoak honako aurreikuspen hauek dituzten hiri-sareko aldeei eragingo die: lursail isolatuetan eraikitzeko, berritzeko edo ordezkatzeko eragiketa isolatuak.

13. artikulua.- Hiri-lurreko betearazpen-unitateak.

lurzoru libre puska handi bat edo oinarrizko azpiegituren ezarpen urria duten hiri-lurrearen eremuak, Ordenantza Orokorreko alde batean txertaturik egonez gero, betearazpen-unitateka banatuta daude, arauetan aurreikusitako hirigintza-eragiketarik -bide berriak, leku publikoak etab.- burutzeko. Zergak eta onurak bidezketasunez banatuko dira eragindako jabeen artean, Lurzoruaren Legearen 7. artikuluan eta Hirigintzako Kudeaketaren Araudiaren 46. artikuluan ezarritakoa betez.

Hiri-lurrearen gainerako eremuan duten maila berean zehaztutako jarraibide grafikoak dituzten eta hiri-lurrearen antolamendu berezia duten aldeetan betearazpen-unitate horiek sartzeak alde horien zuzeneko garapena eragiten du, bitarteko tresnarik gabe, Udalarik toki publikoan beharrezko lagapenak egin ondoren. Horretarako, egoki izanez gero, birpartzelazioa egin da.

Hiri-lurrearen betearazpen-unitate baten eremuan sartutako lursailetan, aurreikusitako antolamendua ahalbidetzen duten lagapenak burutzen ez diren bitartean, ezin izango da ez eraikuntza-lanik ez bestelakorik egin, salbu eta dagoena indartzeko eta

lidadación y mantenimiento de lo existente, y ello con carácter precario para que no genere futura indemnización alguna.

Tampoco se autorizarán las segregaciones o reparcelaciones de suelo que no tengan como fin la reorganización del conjunto de las propiedades para efectuar las cesiones establecidas en la Unidad de Ejecución.

A instancia de la mayoría de los propietarios (60% de superficie) podrá desarrollarse, con el fin de mejorar y facilitar las gestiones de la Unidad de Actuación y las condiciones específicas de Ordenación, un estudio de conjunto del área con nuevas directrices de Ordenación a través de un Estudio de Detalle o Plan Especial, sin que ello modifique la Ordenanza de Zona que le es de aplicación ni el aprovechamiento edificatorio global.

Tanto la posibilidad justificada de tales modificaciones, como el instrumento de planeamiento necesario para ello (en función de su escala y complejidad), dependerá de la consideración final de la Corporación municipal el cual evaluará su necesidad y oportunidad.

Artículo 14. Sistemas generales.

Configuran la estructura general y orgánica del territorio -sistema de comunicaciones, espacios públicos, equipamientos y servicios-. Se sitúan normalmente sobre suelo de dominio público y se complementan con los sistemas locales de menor ámbito a nivel de cada área.

El desarrollo de las determinaciones de Ordenación se podrá acometer directamente o mediante la Realización de Planes Especiales, de conformidad con lo establecido en el Artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento. En cualquier caso se respetará el carácter y directrices establecidas para cada una de las áreas.

En el A.R.I., la definición de las intervenciones urbanizadas para los ámbitos de protección, conllevará la consideración de los proyectos y obras de urbanización que las desarrolle como actividad rehabilitadora y protegida, y por tanto, sujeta a incentiación y protección pública de acuerdo con lo establecido en el Decreto G.V. 214/1996, y la normativa que lo complementa o lo sustituya.

3. NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO / AREA DE REHABILITACION INTEGRADA.

Artículo 15. Segregaciones, parcelaciones y reparcelaciones.

En Suelo Urbano, estarán sujetas a previa licencia municipal y habrán de ser coherentes con la normativa específica que las afecte, cumpliendo lo establecido sobre parcela mínima y demás parámetros de Ordenación -patios, porcentajes de ocupación, etc.- considerando, en su caso, las edificaciones existentes.

Teniendo en cuenta el carácter consolidado del ámbito del A.R.I., las Fichas de la Ordenanza Gráfica de cada unidad edificatoria, podrán establecer condiciones de parcelación diferentes a las de la ordenanza genérica de la zona correspondiente.

Artículo 16. Intervenciones en la edificación.

Tipifican las actividades constructivas en el ámbito del Área de Rehabilitación Integrada.

Las Intervenciones se clasifican en los siguientes tipos:

1. REHABILITACION / CONSERVACION. RC Son las intervenciones constructivas que suponen un mantenimiento generalizado de la edificación existente. Aunque admite la readecuación funcional, estructural y de instalaciones, y las obras tendentes a ello. En cualquier caso el grado de generalización del mantenimiento vendrá determinado por la ficha de la Unidad Edificatoria.

2. REHABILITACION / RENOVACION. RR. Son Intervenciones constructivas que suponen un mantenimiento parcial de la edificación o de alguno de sus elementos constructivos o compositivos. Puede dar lugar a remodelaciones / ampliaciones importantes de la edificación, más o menos condicionadas por el respeto y mantenimiento de referencias tipológico - compositivas con el edificio inicial, las cuales se precisarán en las fichas.

3. NUEVA PLANTA. NP. Son Intervenciones constructivas que no suponen la obligación del mantenimiento total o parcial

finkatzeko ez badira. Hala ere, lan horiek behin-behinekoak izango dira, eta gero kalteordainik ez sortzeko burutuko dira.

Ez da onartuko luraren zatiketa eta birpartzelaketarik, baldin eta jabetza-multzoa birrantolatzeko eta betearazpen-unitatean ezarritako lagapenak burutzeko ez badira.

Jabe gehienek (gutxienez azalera osoaren %60aren jabe izan behar dute) eskatuta, azterlan xehatu bat edo plan berezi bat erabiliz, antolamendu-jarraibide berriak dituen aldearen azterlan orokor bat egin ahal izango da, jarduera-unitatearen kudeaketa-lanak eta antolamendu-baldintza bereziak erraztu eta hobetzeko. Horrek, hala ere, ez du aldatuko aldean aplikagarri den antolamendua, ez eta eraikitzeko aprobetxamendu osoa ere.

Aldaketa horiek beharrezkoak diren ala ez, bai eta horretarako zein antolamendu-tresna (bere neurriaren eta zailtasunaren arabera) behar izango den ere, Udalak erabaki behar du beharrezkoak eta egokiak ote diren kontuan izanik.

14. artikulua.- Sistema orokorrak.

Lurraldearen egitura orokorra eta organikoa osatzen dute, hots, komunikabide-sarea, toki publikoak, ekipamenduak eta zerbitzuak. Jabari publikoko lurzorua gainean kokatu ohi dira eta alde bakoitzeko eremu txikiagoko toki-sistemez osatzen dira.

Antolamenduaren inguruko erabakiak zuzenean edo Plan Bereziaren Burutzapenaren bidez garatu ahal izango dira, Antolamenduaren Araudiaren 76.2. azpiartikuluan ezarritakoa betez. Nolanahi ere, alde bakoitzerako ezarritako izaera eta jarraibideak errespetatu egiten dira.

Berritze Integratuko Aldean eremu babesgarrietarako eskuhartze urbanizatzaileak zehazteko, berritzeko jarduera babestu gisa garatzen diren urbanizatze proiektuak eta lanak hartu beharko dira kontuan. Jarduera horrek pizgarri eta babes publikoa jasoko ditu E.J. 214/1996 Dekretuan eta bera osatzen edo ordezkatzeko duen araudian ezarritakoari jarraiki.

3.- HIRI LURZORUAREN ARAU OROKORRAK / BERRITZE INTEGRATUKO ALDEA

15. artikulua.- Zatikaketak, partzelazioak eta birpartzelazioak.

Hiri-lurrean, udalaren lizentzia jaso eta bat etorri beharko dute eragiten dien araudi bereziarekin, lursailen gutxieneko neurriei buruzkoa eta gainerako antolamendu-irizpideak -patioak, okupazio-portzentajeak etab- betez, eta, egoki bada, dau den erakinak kontuan izanik.

B.I.A delakoren sendotasuna aintzat hartuta, eraikuntza-unitate bakoitzaren antolamendu grafikoaren fitxetan, dagokion aldearen antolamendu orokorrean ageri diren baldintzekin inolako zerikusirik ez duten partzelazio-baldintzak ezarri ahal izango dira.

16. artikulua.- Erakinean egindako eskuhartzeak.

Berritze Integratuko Aldean egindako eraikuntza-eskuhartzeak tipifikatzen dira.

Hiru eskuhartze-mota daude:

1. BERRITZEA / KONTSERBAZIOA. BK. Dagoen eraikinaren mantenimendu orokorra dakarten eraikuntza-eskuhartzeak dira. Birregokitze funtzionala, egiturazkoa eta instalazioena onartzen badu ere, bai eta xede bera duten lanak ere. Nolanahi ere, mantenimenduaren orokortze-maila eraikuntza-unitatearen fitxak zehaztuko du.

2. BERRITZEA / ZAHARBERRITZEA. BZ. Eraikuntzako eskuhartze hauen bidez, eraikinaren parte bati edo bere eraikuntza-elementu batzuei eusten zaie. Erakinean eraldaketa / handiketa nabarmenak ekar ditzake, hasierako eraikinaren ezaugarri tipologiko-kompositiboak eutsi nahiak gutxi-asko baldintzaturik. Fitxetan zehaztuko dira eraldaketa / handiketa horiek.

3. OINPLANO BERRIA. OB. Dagoen eraikinaren mantenimendu osoa edo zatikakoa berez ez dakarten eraikuntzako esku-

de la edificación existente. Su referente normativo principal lo constituye la Ordenanza de zona, si bien no se excluye la posibilidad de que las fichas de ordenación establezcan algún parámetro de coherencia contextual de referencia obligatoria para la nueva edificación.

4. DEMOLICION. D. Independientemente de que esta intervención sea precisa y previa para muchas de las otras definidas y aleatorias, se determinará en los casos oportunos donde la existencia de construcciones o elementos definidos como inadecuados hagan preciso un grado definido de ejecutoriedad.

Las intervenciones constructivas definidas anteriormente, delimitan grados de libertad referida al tipo de intervención constructiva que se puede dar sobre una edificación; así, la intervención de nueva planta definida sobre una unidad edificatoria, hace también posible sobre la misma las intervenciones de rehabilitación-conservación y rehabilitación-renovación y, ésta última, conlleva la posibilidad de realizar una rehabilitación conservadora.

Los determinaciones referidas a la conservación de elementos edificatorios, definidas en las fichas de la Ordenanza gráfica para las intervenciones de Rehabilitación / Conservación o de Rehabilitación / Renovación, podrán ejecutarse a través de la sustitución parcial o total de los mismos, siempre que dichas determinaciones sean elementos de referencia de la edificación, o que siendo de elementos a conservar se haya resuelto su reproducción a partir del análisis de su viabilidad a que se refiere el artículo 8.

En los casos de Rehabilitación - Conservación y Rehabilitación - Renovación la entidad de las obras y su capacidad transformadora en la edificación existente, será determinante a los efectos de la aplicación de la distinta Normativa que le afecta y de la posible dispensa de su cumplimiento por consolidación. A estos efectos, se consideran como de nueva planta las intervenciones en las que desaparezca materialmente los elementos que justifiquen dicha dispensa y con ello desaparezca total o parcialmente el carácter de consolidado del edificio al que se refiere la ordenanza.

Artículo 17. Catálogo de protección del patrimonio edificado.

Constituye la relación exhaustiva de todas las unidades edificatorias que, previamente valoradas, se protegen en mayor o menor grado de cara a su permanencia como características específicas del tejido urbano de Ibarra.

A partir de las valoraciones expresadas en la memoria justificativa, se establecen tres categorías de protección:

1. PROTECCION INTEGRAL. Establecida para edificios muy valorados no solo en lo referente a sus características tipológicas, compositivas mas o menos difusas sino también por su cualidades concretas y materiales, las cuales plantean la exigencia de la conservación física de la mayor parte de la construcción y su carácter unitario.

2. PROTECCION ESTRUCTURAL. Se establece para edificios con una valoración menos contundente pero que también plantean aspectos parciales de su organización y materialidad que han de ser preservados físicamente aunque admitan remodelaciones importantes.

3. PROTECCION AMBIENTAL. Definida para las unidades edificatorias que ofrecen aspectos valorados no tanto en su concreción física como por su referencias tipológicas, adecuación coral al contexto o incluso por su volumetría y proporcionalidad compositiva. Al margen de algún elemento muy puntual que haya que mantener físicamente, lo relevante de este grado de protección será la necesidad de recuperar, aún sustituyendo completamente sus elementos materiales, la presencia de aquellas referencias y su papel dentro del contexto urbano.

La adscripción de las unidades edificatorias a uno u otro grado de protección se explicará en los planos de ordenación, y su concreción pormenorizada respecto a los elementos a conservar se determinará en las fichas individualizadas.

La catalogación efectuada por el Plan Especial, en lo referente al grado de conservación y al número de elementos constructivos afectados, será ratificada o matizada en el momento que se plantee la intervención constructiva, como consecuencia de los nuevos datos pormenorizados que aporte el correspondiente levantamiento de planos actualizados y detallados que necesariamente el actuante deberá aportar con carácter previo a la redacción del proyecto y concesión de la licencia.

Los posibles matices a la catalogación lo serán respecto a elementos puntuales y su concreción física y nunca respecto

hartzek dira. Aldeko ordenantza du araudi nagusizat, nahiz eta antolamendu-fitxek eraikin berrirako derrigorrezko erreferentziaren testuinguru-koherentzia irizpideren bat ezartzen duten.

4. ERAISPENA. E. Eskuhartzte hau doa eta beharrezkoa izan arren eskuhartze zehaztutako eta ausazko askotarako, egoki bada, eraispena ebatziko da, baldin eta ezegokizat jotako eraikinek eta elementuek betearazpen-maila jakin bat behar badute.

Lehenago zehaztutako eraikuntza-eskuhartzeek eraikin batean egin daitekeen eraikuntza-eskuhartzeari lotutako askata sun-mailak mugatzen dituzte; horrela, oinplano berriko eskuhartzea, eraikuntza-unitate baten gainean zehaztua, gertatuz gero, eraikuntza-unitate horren gainean berritze-kontzerbazio eta berritze-zaharberritze eskuhartzeak ere posible dira, eta azken honek berritze ez oso nabarmen bat burutzeko aukera ematen du.

Eraikuntzako elementuen kontserbazioari lotutako erabakiak, berritze-kontzerbazio edo berritze-zaharberritze eskuhartzeetarako antolamendu grafikoaren fitxetan zehaztuak, euren osoko edo zatikako ordezkapen bidez betearazi ahal izango dira, baldin eta erabaki horiek eraikineko elementu erreferentzialak badira edo, kontserbatu beharreko elementuak izanik, erak errepikatzea erabakitzen bada, 8. artikuluan aipatutako euren bideragarritasuna aztertu eta gero.

Berritze-kontzerbazio eta berritze-zaharberritze kasuetan, lanen ardura duen erakundea eta erakunde horrek eraikina eraldatzeko duen gaitasuna erabakigarriak izango dira araudia aplikatzeko eta finkapena dela-eta araudi hori betetzetik salbuetsita dagoela ebazteko orduan. Ondorio horietarako, salbuespen hori arrazoitzen duten elementuak desagerturik, ordenantza horretan aipatzen den eraikinaren finkapena guztiz edo zati bat desagertzen den eskuhartzeak jotzen dira oinplano berrikotzat.

17. artikulua.- Eraikitako ondarea babesteko katalogoa.

Aldez aurretik balioetsitako eraikuntza-unitate guztien zerrenda da. Eraikuntza-unitate horiek lbarraren hiri-sarearen ezaugarriak geroan ere izateko gehiago edo gutxiago babesten dira.

Oroit-idazki zurigarrian adierazitako balioespenetatik abiatuta, hiru babes-maila daude:

1. BABES OSOA. Balio handiko eraikinetarako ezarria, ez bakarrik euren ezaugarri tipologikoengatik edo gutxi-asko zehaztutako egikerazko ezaugarriengatik, baizik eta baita ere euren ezaugarri zehatzengatik edo materialengatik, horietatik agertzen baitute eraikinaren parterik handiena kontserbatu beharra eta bere batasuna.

2. EGITURAREN BABESA. Balio txikiagoko eraikinetarako ezarria. Eraikin horietatik agertzen dute antolamenduaren eta materialtasunaren arlo partzialak zaindu beharra, eraldaketa handiak onartzen badituzte ere.

3. INGURUGIROAREN BABESA. Batez ere euren ezaugarri tipologikoengatik, inguruarekiko egokitzapenarengatik eta are bolumentria eta proportzionaltasun konpositiboarengatik balioetsitako arloak dituzten eraikinetarako ezarria. Eutsi behar zaion elementu zehatzen bat alde batera utzita, babes-maila honek duen gauzarik nabarmena hauxe da: erreferentzia horiek eta hiri-testuinguruan betetzen zuten papera berreskuratutako beharra, horretarako bere gai guztiak aldatu behar badira ere.

Eraikinak babes-maila batekoak edo bestekoak ote diren antolamendu-planoetan zehaztuko da, eta zaindu beharreko gaien inguruko euren gauzapen xehetua, berriz, fitxa bereiztuetan argituko da.

Plan Berezian egindako katalogazioa, kontserbatzio-mailari eta eraginpeko eraikuntza-elementuen kopuruari dagokionez, berretsi edo zehaztu egingo da eraikitze eskuhartzea mahaizatzen denean, plano eguneratu eta zehaztuek ematen dituzten datu berri xehetuen ondorioz. Plano horiek jarduleak aurkeztu beharko ditu proiektua idatzi eta lizentzia jaso baino lehen.

Katalogazioari egin dakizkiokeen zehaztapenak elementu zehatzen eta euren gauzapen fisikoaren inguruan egingo dira,

la categoría asignada. Si afectan al estado material y cuestiona las posibilidades razonables de conservación de alguno o varios elementos constructivos, ello no impedirá la exigencia de su reconstrucción básica con los materiales adecuados.

En cualquier caso será el propio Ayuntamiento, previo informe de sus servicios técnicos, quien determine si es procedente atender lo propuesto en el estudio previo del solicitante.

Artículo 18. Intervenciones protegidas

Las intervenciones constructivas y urbanizadoras de rehabilitación, serán "protegidas", cuando el interesado lo solicite y se acoja a las ayudas económicas establecidas en el Decreto sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, (214 / 1996, 30 julio) o normativa que lo actualice o sustituya. Dichas intervenciones deberán cumplir, además de la normativa del P.E.R.I., los requisitos establecidos en el mencionado decreto.

Para las intervenciones constructivas que se acojan al decreto 214 / 1996, la clasificación de las mismas establecida en el apartado anterior, tendrá su equivalencia con las reguladas en el Anexo 1 del Decreto, según la siguiente relación:

Protección Integral:

Rehabilitación / Conservación RC: RESTAURACION CONSERVADORA tipo A

Protección Estructural:

Rehabilitación / Conservación RC: REFORMA CON AMPLIACION

Protección Ambiental:

Rehabilitación / Renovación RR: REFORMA CON AMPLIACION

Nueva Planta NP: NUEVA PLANTA

La intervención de Nueva Planta protegida NPp, si bien no impide las demás intervenciones de rehabilitación, permite que sea la actuación de nueva planta la que pueda calificarse como protegida y acogerse a las ayudas establecidas en el decreto.

La Intervención de Demolición será, para todos los edificios o elementos calificados como inadecuados o fuera de ordenación, de carácter protegido

Así mismo, para dichas intervenciones protegidas, las Normas generales de uso y, las determinaciones de los ámbitos de protección del P.E.R.I., regularán la categoría de usos, establecida en el art. 25.5 del Decreto 214/96.

Normas generales de uso

Artículo 19. Contexto.

El contexto general de este capítulo lo constituye el título V de las Normas Subsidiarias Municipales, Las normas generales no serán de obligado cumplimiento para aquellos parámetros de las edificaciones en las que, las determinaciones del Catálogo del Plan Especial, establezcan la obligación de conservación parcial o total de sus elementos edificatorios y/o constructivos.

Artículo 20. tipos de uso

Por la adaptación a su localización, el uso puede ser Principal, Complementario y Prohibido.

a. Uso Característico: aquel que es mayoritario en una zona y caracteriza a la misma.

b. Uso Complementario: aquel que no siendo el característico de una determinada zona, es compatible funcional y morfológicamente, manteniendo ambos en su coexistencia sus características propias.

c. Uso Prohibido: aquel que por su incompatibilidad con el uso característico dominante en una zona, deberá quedar excluido de la misma.

Artículo 21. clases de uso

1. Uso Residencial

Es el que comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano, y constituye el uso característico del Área de rehabilitación Integrada.

Será autorizado adaptándose a las condiciones fijadas en cada ordenanza específica para las zonas establecidas en las N.S.M. y el P.E.R.I. y a las condiciones de calidad de la Residencia definidas en el apartado siguiente.

inoiz ez emandako mailaren inguruan. Nahiz eta egoera materialari eragin eta eraikitzeko gai bat edo batzuk kontserbatzeko aukerak zailtzen jarri, horrek ez du desagertaraziko behar diren gaiak erabilia egingo litzatekeen oinarrizko berreraiketaren beharra.

Nolanahi ere, Udalak berak erabakiko du, zerbitzu teknikoaren txostena jasotakoan, bidezkoa ote den eskatzaileak lehenago egindako azterlanean proposatutakoa.

18. artikulua.- Eskuhartze babestuak.

Berritzeko eskuhartze eraikitzaileak eta urbanizagarriak babestuak izango dira, interesdunak hala eskatzen badu eta urbanizatu eta eraikitako ondarea berritzeko jardura babestuek buruzko 1996ko uztailearen 30eko 214 Dekretuan edo dekretu hori eguneratzen edo ordeztzen duen araudiren batean ezarritako dirulaguntzak jasotzen baditu. Eskuhartze horiek B.I.P.B.-ko araudia eta dekretu horretan jasotako betebeharrak bete beharko dituzte.

214/1996 dekretuan bildutako eraikitze eskuhartzeetarako, eskuhartzeen sailkapenak, aurreko atalean ezarritakoak, dekretuaren 1. eranskinean araututako eskuhartzeekiko baliokidetzat izango du, ondoko zerrendaren arabera:

Babes osoa:

Berritzea / Kontserbazioa. BK. A motako BERRIZTAPEN KONTSERBATZAILEA.

Egituraren babesa:

Berritzea / Zaharberitzea. BZ. HEDAPENDUN BERRIZTAPENA.

Ingurugiroaren babesa:

Berritzea / Eraberitzea. BE. HEDAPENDUN BERRIZTAPENA.

Oinplano Berria. OB: OINPLANO BERRIA.

Babespeko Oinplano Berria OBb eskuhartzeak berriztatze gainerako eskuhartzeetarako bidea ixten ez badu ere, oinplano berriko jardura babestutzat joa izatea eta dekretuan ezarritako laguntzak jasotzea ahalbidetzen du.

Eraispen-eskuhartzeak babespeko izaera izango du ezegokiko edo antolamendutik kanpoko gisa kalifikatutako babespeko eraikin eta elementu guztietarako.

Orobat, babespeko eskuhartze horietarako, erabilaren arau orokorre eta B.I.P.B babesteko eremuen xedapenak erabileren maila arautuko dute, 214/96 Dekretuaren 25.5 azpiartikulan ezarritakoa.

Erabilaren araudi orokorrak.

19. artikulua.- Testuingurua.

Atal honen testuinguru orokorra Udalaren Arau Subsidiarioen V. tituluan dago jasota. Arau orokorrak ez dira derrigorrez bete beharrekoak izango, baldin eta Plan Bereziaren Katalogoko xedapenetan eraikinen irizpideetarako eraikuntzako elementuen zatikako kontserbazioa edo kontserbazio osoa eskatzen bada.

20. artikulua.- Erabilera-motak.

Bere kokapenari nola egokitu zaion ikusita, erabilera nagusia, osagarria edo debekatua izan daiteke.

a. Erabilera bereizgarria: dena delako aldean nagusi dena eta alde horren bereizgarria dena.

b. Erabilera osagarria: alde baten bereizgarria ez bada ere, ikuspegi funtzional eta morfologikotik bateragarria dena, biek ere alde berean bizi izan arren euren ezaugarriak eusten ditelarik.

c. Erabilera debekatua: alde bateko erabilera bereizgarriekin bateraezina izateagatik, bertatik kendu behar dena.

21. artikulua.- Erabilera-motak.

1. Erabilera erresidentziala.

Giza bizitzarako toki eta guneek dutena, eta Berritze Integratuaren Aldearen erabilera bereizgarria da.

Onetsia izango da U.A.S. eta B.I.P.B direlakoetan ezarritako aldeetarako ordenantza berezi bakoitzerako baldintzei eta durrango atalean zehaztutako Erresidentziaren kalitate-baldintzei egokiturik.

Por sus características propias, el uso Residencial puede desarrollarse en:

- a. Edificios unifamiliares.
- b. Edificios plurifamiliares.
- c. Residencias colectivas.

Para el último uso se contemplarán las condiciones específicas que establezcan las Normas sectoriales.

Artículo 22. Condiciones mínimas de calidad para el uso Residencial.

Con el fin de garantizar un nivel mínimo de calidad en los alojamientos residenciales, se establecen las siguientes condiciones que serán de obligado cumplimiento para todas las obras de nueva planta y las rehabilitaciones con capacidad transformadora suficiente como para quedar afectadas por la misma obligación.

Para los casos de parcelas o edificaciones consolidadas, cuyo tamaño o configuración, no haga posible el cumplimiento de estas condiciones que a continuación se establecen, las Fichas de la Ordenanza Gráfica podrán definir otros parámetros para cada unidad edificatoria, considerando en todo caso como mínimas, en estos casos, las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo IV de Decreto 214/96.

En cualquier caso, para todas las Intervenciones constructivas de Rehabilitación-Conservación, incluidas las que se realicen con carácter voluntario, también se consideraran válidas las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Anexo IV del Decreto 214/96

1. Condiciones exteriores.

- Todas las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose por tales que al menos tengan dos piezas principales (estar, cocina o dormitorios) a fachada y desde ésta acceso directo o mediante portal común (en edificios plurifamiliares).

- No se autorizan viviendas en sótano o semisótano.

- Todas las viviendas resolverán su ventilación e iluminación de tal forma que sus piezas principales (cuarto de estar, cocina, dormitorios) viertan a la fachada o a patios reglamentarios. Así mismo, la distancia máxima a los huecos exteriores desde el paramento opuesto en dichas piezas no será superior a 8 m.

- Los tendederos en las fachadas deberán presentar un tratamiento integrado en la composición general de las mismas.

- Los baños y aseos podrán carecer de iluminación exterior y ventilar en cubierta mediante la extracción natural o forzada, sin que puedan compartir conductos verticales de ventilación con las cocinas ni con locales comerciales de planta baja.

2. Condiciones interiores.

- El programa mínimo (apartamentos) lo constituirá:

Estar-comedor

Cocina

Baño -con inodoro, lavabo y ducha-

Dormitorio doble

- Las dimensiones mínimas serán:

Altura libre 2,50 m.

Cuarto de estar 14 m². y 2,5 m.

Cocina 6 m². y 1,6 m.

Dormitorio doble 10 m². y 2,5 m.

Dormitorio sencillo 6 m². y 2 m.

Pasillo 0,9 m. y 1,20 m. en "hall"

3. Instalaciones.

Los alojamientos deberán contener instalación de agua corriente, saneamiento de aguas residuales, red eléctrica y puesta a tierra proyectadas, justificadas y dimensionadas en los proyectos técnicos. Así mismo, en los edificios multifamiliares se dispondrán los elementos comunes centralizados de dichas instalaciones en lugar común apropiado y registrable. Estos edificios deberán contar con ascensor cuando tengan más de tres plantas. Se dispondrá de una salida accesible de uso común a las cubiertas del edificio.

Bere ezaugarriak kontuan harturik, erabilera erresidentziala honako hauetan gauzatu daiteke:

- a. Erakin familibakarrekoak.
- b. Eraikin familianitzekoak.
- c. Erresidentzia kolektiboak.

Azken erabilerarako, arlokako arauetan ezarritako baldintza bereziak hartuko dira aintzat.

22. artikulua.- Erabilera erresidentzialerako gutxieneko kalitate-baldintzak.

Bizileku erresidentzialetan gutxieneko bizitza-kalitate bat bermatzekotan, baldintza batzuk ezartzen dira, aurrerago aipatuko direnak oinplano berriko lan guztiak bete beharrekoak. Behar berberak eragindako ahaldun eratzaila duten berriztapenek ere bete beharko dituzte baldintza horiek.

Neurriagatik edo antolaketagatik ondoren aipatzen diren baldintzak bete ezin dituzten finkatutako lursailtarako edo eraikinetarako, Antolamendu Grafikoaen Fitxetan zehaztu ahal izango dira eraikuntza-unitate bakoitzerako beste irizpide batzuk, beti ere gutxienezkotzat joz 214/96 Dekretuaren IV. Eranskinean ezarritako bizigarritasunbaldintzak.

Nolanahi ere, berritze-kontserbazioek eraikuntza-erakuntzarako, borondatez burutzen direnetarako barne, 214/96 Dekretuaren IV. Eranskinean ezarritako gutxienezko bizigarritasunbaldintzak izango dira baliogarri.

1.- Kanpoko baldintzak.

- Etxebizitza guztiak kanpokoak izan behar dute: horrek esan nahi du gutxienez bi gela (egongela, sukaldea eta logelak) fitxadara eman ez izango dituztela eta fatxadatik edo gutzientzako ataririk zuzeneko sarbidea izango dutela, eraikin familianizetan.

- Ez da onartzen etxebizitzarik sotoan edo erdisotoan.

- Etxebizitza guztiak euren aireztapena eta argiztapena konponduta izango dute halako moldez non bere gela nagusiek (egongela, sukaldea eta logelak) fatxadara edo arauzko patiora ematen duten. Halaber, gela horien kontrako paramentutik kanpoko baeotara bitarteko gehienezko distantzia gehienez 8 m-koa izango da.

- Fatxadetako esetegiek bat etorri beharko dute fatxaden osuera orokorrekin.

- Bainugelek eta komunek ez dute zertan kanpoko argirik izan. Teilatuan izan ahal izango dute aireztapena, ateratze natural edo bortxatu bidez. Ezin izango da partekatu aireztapen-hodi bertikalik ez sukaldeekin ez beheko solairuko merkataritza-lokalekin.

2.- Barruko baldintzak.

- Gutxieneko programa (apartamentuak) ondoko hauek osaturik egongo da:

Egongela-jangela.

Sukaldea.

Bainugela-sukaldea, konketa eta dutxa dituen.

Logela bikoitza.

- Hauek dira gutxieneko neurriak:

Altuera libre: 2,50 m.

Egongela: 14 m²eta 2,5 m.

Sukaldea: 6 m²eta 1,6 m.

Logela bikoitza: 10 m²eta 2,5 m.

Logela bakuna: 6 m²eta 2 m.

Korridorea: 0,9 m²eta 1,20 m hallen.

3.- Instalazioak.

Bizilekuek ur korrontearen instalazioa, ur zikinen saneamendua, sare elektrikoa eta lur-hargunea izango dituzte, proiektu teknikoetan jasoa, justifikatuak eta neurtuak. Halaber, eraikin familianitzekoetan instalazio horien gutzientzako elementu zentralizatuak egongo dira leku egoki eta erregistragarri batean. Eraikin horietan igogailua izango dute, hiru solairu baino gehiago izanez gero. Gutzientzako sarbide bat ere izango dute, denok erabiltzeko modukoa, eraikinaren teilatura iristeko.

4. Aislamiento térmico y acústico.

Se estará a lo dispuesto en las Normas básicas de Condiciones Térmicas y Acústicas de la Edificación NBE-CT y NBE-CA respectivamente, siendo obligatorio la presentación de memoria y ficha justificativa de su cumplimiento.

5. Protección contra el fuego.

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de Protección contra el Fuego NBE-CPI, siendo obligatorio la presentación de memoria y ficha justificativa de su cumplimiento.

6. Seguridad de los elementos constructivos.

Con el fin de observar las normas elementales de la buena construcción y el cumplimiento de la Norma Técnica de rango superior que garanticen la estabilidad, seguridad y solidez de los edificios, se documentarán las obras con el correspondiente proyecto, redactado por técnico competente y se realizará por el mismo la dirección de obra.

Artículo 23. Uso Terciario

1. Se desarrolla en los locales y espacios destinados a actividades terciarias y administrativas de carácter público o privado, independientes de las viviendas.

- Cuando coexistan en el mismo edificio con usos residenciales y con excepción de las oficinas y despachos profesionales, se dispondrán los locales comerciales en planta baja, salvo los de pequeña escala y que con carácter tradicional -peluquería, etc.- han sido autorizados en plantas altas. En estos casos será necesario el informe de compatibilidad por parte del Ayuntamiento.

- Cuando la actividad se desarrolle en edificación autónoma de los edificios residenciales, podrá uti lizarse el conjunto de las plantas de los mismos para el uso no residencial.

- En planta de sótano y semisótano, únicamente se autorizarán los locales de nueva planta, bares musicales, discotecas y cines, de forma autónoma, y almacén y espacios complementarios de otros locales en planta baja, nunca en superficie mayor al 50% del total y ambas plantas relacionadas funcionalmente dentro de la misma actividad.

2. En cualquier caso, como trámite previo al otorgamiento de la licencia de obras correspondiente, será preciso la obtención de licencia de apertura. Cuando se trate de una actividad a insertar en una manzana de tejido urbano Residencial, serán condiciones de obligado cumplimiento para la obtención de licencia de apertura las siguientes Condiciones de Compatibilidad:

- El nivel de "Riesgo intrínseco" de la actividad, en función de su instalación industrial y productos elaborados será "Bajo" de acuerdo con la Norma Básica de Condiciones de Protección contra Incendios (NBE- CPI)

- La actividad no deberá estar explícita ni implícitamente calificada como "Molesta, Insalubre, Nociva o Peligrosa" según el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas" vigente.

3. Una vez otorgada la licencia de apertura, para la obtención de la licencia de obras habrá de presentarse la documentación de la licencia de acuerdo con lo especificado en los art. 1.8.3. y 1.8.4. de estas Ordenanzas, la cual incluirá memoria justificativa del cumplimiento de las medidas de protección contra el fuego, de aislamiento térmico y acústico, así como las medidas correctoras específicas que se hayan establecido en el trámite de la licencia de apertura, todo ello de acuerdo con las Normas de obligado cumplimiento NBE-CPI, NBE-CT, NBE- CA, y las sectoriales específicas para cada caso - Higiene y Seguridad en el Trabajo, Reglamento de Espectáculos Públicos, etc.-

Siempre habrá de suplirse, incluso sufragándolo por la iniciativa actuante, las insuficiencias existentes al respecto en el resto del tejido urbano colindante en el momento de la actuación.

4. Condiciones mínimas de calidad ambiental

Se exceptuará del cumplimiento de esta condiciones, a aquellos locales que no adaptándose a las mismas, se soporten sobre parcela o edificación consolidada y se realice sobre ellos una intervención de Rehabilitación - Conservación, o existan

4.- Isolamendu termikoa eta akustikoa.

Eraikitzeo Baldintza Termikoei buruzko Oinarrizko Arauetan ezarritakoa beteko da, hain zuzen ere, NBC-CT eta NBE-CA arauetan. Oroit-idazkia aurkeztu beharko da, bai eta hori betetzen dela egiaztatzen duen fitxa ere.

5.- Suteen kontrako babesia.

Suteen kontrako Babesari buruzko Oinarrizko Arauan ezarritakoa beteko da, hain zuzen ere, NBE-CPI araua. Oroitidazkia aurkeztu beharko da, bai eta hori betetzen dela egiaztatzen duen fitxa ere.

6.- Eraikuntzako elementuen segurtasuna.

Ondo eraikitzeo funtsezko arauak kontuan hartzeko eta eraikinen egonkortasuna, segurtasuna eta sendotasuna bermatzen duten maila goragoko Araudi Teknikoa betetzen dela egiaztatzeko, lanei buruzko dokumentazioa proiektuaz hornituko da. Proiektu hori aginpidea duen teknikariak idatziko du eta horrexek izango du lanaren ardura.

23. artikulua.- Hirugarren mailako erabilera.

1.- Hirugarren mailako jarduerak eta jardura administratibo publikoak edo pribatuak, etxebizitzekin loturarik ez dutenak, burutzeko lokal eta tokietan garatzen da.

- Erabilera erresidentzialak dituen eraikin berean elkarrekin badaude, salbu eta bulegoetan eta lan-geletan, merkataritza-lokalak beheko solairuan egongo dira, salbu eta munta txikikoak eta izaera tradizionalakoak izanda -ileapaindegiak etab.- beheko solairuan egoteko baimena dutenak. Horrelako kasuetan, Udalak bateratasun-txostena eman beharko du.

- Jarduera eraikin erresidentzialetatik aparte dagoen eraikin autonomoan garatzen bada, solairu guztiak erabili ahal izango dira erabilera ezerresidentzialerako.

- Sotoko eta erdisotoko solairuetan, oinplano berriko lokalak baino ez dira onartuko, bai eta musikadun tabernak, diskotekak, zinematokiak, era autonomoan, biltegiak eta beste lokal batzuen toki osagarriak beheko solairuan. Gehienez ere azalera osoaren %50a hartuko dute eta bi solairuak funtzionalki lotuta egongo dira elkarri, jarduera beraren barruan.

2.- Nolanahi ere, lanen lizentzia eman aurreko izapide gisa, irekiera-lizentzia eskuratu beharko da. Etxe-multzo erresidentzial batean txertatzeko jarduera bada, ondoko bateragarritasun-baldintza hauek bete beharko dira, irekiera-lizentzia lortzekotan:

- Jardueraren "berezko arriskuaren" maila. Bere instalazio industrialaren eta produktu ekoiztien arabera, "baxua" izango da, Suteen kontra Babesteko Baldintzei buruzko Oinarrizko Araudia (NBE-CPI) betez.

- Jardueraz ez da esango ez esplizituki ez implizituki "gogai-karria, osasunaren kontrakoa, kaltegarria edo arriskutsua" denik.

3.- Irekiera-lizentzia emanaz gero, lan-lizentzia lortzeko, hitzarmen-lizentziari buruzko dokumentazioa aurkeztu beharko da, ordenantza hauen 1.8.3. eta 1.8.4. azpiartikuluetan ezarritakoarekin bat etorritik. Dokumentazio horrekin batera sutearen kontrako babes-neurriak betetzen direla egiaztatzen duen oroit-idazki zurigarria ere aurkeztu beharko da. Oroit-idazki horretan isolamendu termikoa eta akustikoa lortzeko neurriak badaudela egiaztatzen da, bai eta irekiera-lizentziaren izapideketan ezarritako neurri zuzentzaile bereziak ere. Hori guztia bat dator bete beharreko NBE-CPI, NBE-CT eta NBE-CA arauekin eta kasuan kasuko neurri sektorial bereziekin -Garbitasuna eta Segurtasuna Lantokian, Ikuskizun Publikoen Araudia etab.

Beti konpondu beharko dira, ekimen jarduleak ordainduta ere, arlo horri dagokionez jarduera gertatzen den momentuan hiri-sarearen gainerako partean dauden gabeziak.

4.- Ingurugiro-kalitatearen gutxieneko baldintzak.

Baldintza horiei egokitu ezinik dauden lokalak ez dituzte baldintza horiek bete beharko, baldin eta lursail edo eraikin finkatuaren gainean kokaturik badaude eta horietan berritze-kontserbazio eskuhartzeren bat egiten bada, edo katalogo irizpide

determinaciones de catálogo que impidan su cumplimiento, siempre que, su uso o actividad, haya sido implantado con anterioridad a la entrada en vigor del P.E.R.I.

- Iluminación-ventilación. Todos los locales ubicados en edificios con fondo inferior a 16 m. dispondrán sus piezas interiores principales -espacios al público y lugares de trabajo- con ventilación e iluminación directa a calle o patio.

En los edificios con fondo superior a 16 m. o sin patio trasero, podrán las piezas interiores tener iluminación artificial y ventilación forzada, ambos debidamente justificados en proyecto.

Será obligatoria la existencia de ventilación forzada en las actividades que planteen, a mayores de una renovación ambiental, la necesidad de evacuar aire, vapor o gases producidos habitualmente -locales de reunión pública, cocinas, talleres, etc.-. Dicha ventilación forzada, en cualquier caso, conducirá los gases a 1 m. de altura sobre la cubierta del edificio pudiendo considerarse dicha cubierta la del propio local en el patio de manzana, si éste dista al menos 15 m. a la fachadas interiores de los edificios destinados a vivienda.

Las dependencias ubicadas en Planta de sótano o semi sótano, justificarán los mismos extremos y en ningún caso albergarán piezas compartimentadas para puestos de trabajo continuo.

- Servicios higiénicos. Sin perjuicio del respeto a las distintas ordenanzas sectoriales de cada actividad, contarán, los locales donde se prevea una estancia continuada de público, con aseos inodoro y lavabo- separados por sexos y con exclusión cerrada previa de separación con el local.

Frente y accesos exteriores. Todo local contará en planta baja con un frente mínimo de fachada, exterior a la vía o espacio público, de 3 m. o inferior si se sitúa en edificio de menor frente, ocupándolo en su totalidad.

En dicho frente se ubicará el acceso público. Se dispensará de lo anterior a los locales de oficinas, despachos u otros tolerados en las plantas superiores del edificio .

- Composición y materiales. Los locales de uso comercial y oficinas compondrán sus fachadas, escaparates y reclamos publicitarios en coherencia con la fachada del edificio donde se sitúen. Los materiales exteriores tendrán la dignidad suficiente para el uso público a que sirven.

Artículo 24. Uso Industrial / Taller Urbano.

Se desarrolla en los espacios y locales destinados a la transformación de materias primas o semielaboradas, su preparación para posteriores transformaciones, así como su conservación, almacenamiento, guarda y distribución, y en general todas aquellas actividades productivas que por los materiales y medios técnicos utilizados pueden ocasionar molestias, ruidos o incomodidades a las personas, y daños a los bienes.

Categorías:

En el Área de Rehabilitación Integrada se considera como única categoría de uso industrial complementario el de Taller Urbano, entendiéndose por tal:

Edificación-instalación industrial y de almacenaje de pequeña escala, inserta de forma dispersa en el tejido urbano con uso característico residencial y compatible con este en determinadas condiciones.

Este uso se autorizará y desarrollará conforme a las condiciones de compatibilidad y ordenanzas del Régimen de Usos de Producción Industrial de las Normas Subsidiarias Municipales de Aramaio.

Artículo 25. Usos de garaje - aparcamiento

Se desarrolla en los espacios destinados a estancia prolongada de los vehículos a motor.

A efectos de control, se subdivide en dos categorías:

a. Garaje familiar (máximo tres plazas de estacionamiento / 65m² útiles), anexo a la vivienda unifamiliar o bifamiliar para disfrute exclusivo de los usuarios de la vivienda. Le será de aplicación la normativa de Taller Urbano.

batzuek horien betetzea eragozten badute. Horretarako, bere erabilera edo jarduera B.I.P.B indarrean hasi baino lehen ezarrita badago.

Argiztapena-aireztapena. Sakonera 16 metrokoa baino txikiagoko eraikinetan kokatutako lokaletako barneko areto nagusiek -jendeari irekitako aretoak eta lantokiak- aireztapena edo zuzeneko argiztapena izango dute, kalera edo patiora emango baitute.

Sakonera 16 metrokoa baino handiagoko eraikinetan edo atzeko patiorik gabekoetan, barneko aretoek argiztapen artifiziala eta aireztapen behartua izan ahal izango dute, biak ere proiektuan behar bezala arazoituak.

Zenbait jardueretan aireztapen behartua egon beharko da airea, lurruna edo bilera publikoetan, sukaldeetan, tailerretan eta abarretan sortu ohi diren gaseak kanporatzeko, ingurugiroaren berriztapena lortu nahirik.

Nolanahi ere, aireztapen behartu horrek eraikinaren teilatutik metro batera bideratuko ditu gaseak. Teilatu hori lokalak etxebizitza-multzoko patioan duena izango da, baldin eta bizitzeko eraikinen barneko fatxadetatik gutxienez 15 metrora badago.

Sotoko edo erdisotoko solairuetan dauden aretoek baldintza berberak beteko dituzte eta bertan ezin izango da inolara lanpostu jarraikorretarako gelarik egon.

- Garbitasun-zerbitzuak. Jarduera bakotzaren ordenantza sektorialak alde batera utzi gabe, beti jendea izango duten lokalak komunak eta konketa izango dira, sexu biantzat bana. Orobat, lokaletik bereizteko eskula itxi bat izango dute.

Aurrealdea eta kanpoko sarbideak. Lokal guztiek beheko solairuan aurrealdeko fatxada izango dute, gutxienez neurri jakin batzuk izan beharko dituen. Kalera edo espazio publikora emango du eta 3 metro neurtu beharko du edo gutxiago, aurrealde txikiagoko erakin batean badago eta osorik betetzen badu.

- Osaketa eta materialak. Merkataritza-erabilerradun lokalak eta bulegoetan euren fatxadak, erakuslehoak eta pizgarri publicitarioak fatxadarekin bat etorrita atonduko dituzte. Kanpoko materialak euren erabilera publikorako besteko duintasuna izango dute.

24. artikulua.- Erabilera industrial / Hiri-tailerra.

Lehengaiak edo erdilantutako gaiak eraldatzeko, geroagoko eraldaketetarako prestatzeko, kontserbatzeko, biltzeko, zaintzeko eta banatzeko toki eta lokaletan garatuko da. Oro har, jendeari eragozpenak, zarata edo trabak eta ondasunei kaltea eragin diezaizkoketen gai eta bitarteko material guztiak erabiltzen dituzten jarduera ekoiztaile guztiak toki eta lokal horietan garatuko dira.

Mailak:

Berritze Integratuaren Aldean hiri-tailerra industri erabilera osagarriaren maila bakartzat jotzen da. Honelakoak ditugu hiri-tailerrak:

Eskala txikiko eraikin-instalazio industrialak eta biltegiatzeak, hiri-sarean han eta hemen txertatua eta erabilera erresidentziala eta baldintza batzuetan horrekin bateragarria.

Erabilera hau bateragarritasun-baldintzetan eta Aramaio Udal Arau Subsidiarioen Industri Ekoizpenaren Erabileren Erregimenari buruzko ordenantzetan ezarritakoaren arabera baimendu eta garatuko da.

25. artikulua.- Garaje-aparkalekuaren erabilera.

Motoredun ibilgailuak bertan luzaro edukitzeko lekuetan garatzen da.

Kontrolari dagokionez, bi maila daude:

a.- Garaje familiarra (gehienez, aparkatzeko hiru plaza / 65 m² erabilgarri), etxebizitza familiarbakarrari edo familibikoari erantsia, etxebizitzakoek bakarrik erabiltzekoa. Hiri-tailerraren araudia aplikatuko da.

b. Garaje colectivo (más de tres plazas en régimen público o de comunidad).

Artículo 26. Condiciones para los garajes colectivos:

Se exceptuará del cumplimiento de esta condiciones, a aquellos locales que no adaptándose a las mismas, se soporten sobre parcela o edificación consolidada y se realice sobre ellos una intervención de Rehabilitación /Conservación, o existan determinaciones de catálogo que impidan su cumplimiento, siempre que, su uso o actividad, haya sido implantado con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial.

a. Podrán establecerse en planta baja, sótano y semisótano de edificios con otro uso o en edificios autónomos.

b. La plaza de aparcamiento dispondrá de un espacio mínimo libre de 2,2 m. x 4,5 m.

c. El conjunto de la superficie útil total no será inferior a la resultante de 20 m². por unidad de aparcamiento.

d. La altura libre mínima será de 2,10 m. en cualquier punto.

e. Acceso. Los garajes deberán tener un acceso como mínimo de 4 m. de anchura, y 5 m. o dos entradas independientes si la capacidad supera los 100 vehículos.

f. Las rampas rectas no sobrepasarán pendientes del 16%, y las que discurran con giro, del 12%. Su anchura mínima será de 3 m. y el radio de curvatura medido al eje central será no menor de 6 m.

Se dispondrá de un tramo horizontal entre la rampa y la salida con una anchura igual a la de acceso y una longitud mínima de 5 m. para garantizar una salida controlada y segura.

g. En los garajes con capacidad superior a 20 vehículos o superficie útil superior a 400 m². será obligatorio el acceso diferenciado de peatones.

h. Ventilación e iluminación. Será natural o forzada, y estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. En cualquier caso, los conductos de ventilación horizontal y vertical no serán compartidos por el resto de las dependencias del edificio y evacuarán a 1 m. de altura por encima de la cubierta del edificio, pudiéndose considerar dicha cubierta la del propio garaje en el interior de la manzana si los huecos de ventilación se disponen como mínimo a 15 m. de las fachadas interiores de los edificios resi denciales.

y. La Protección contra el fuego se garantizará justificando documentalmente el respeto a la Norma Básica de Condiciones de Protección contra Incendios -NBE-CPI- vigente.

Artículo 27. Uso de Equipamiento

Se desarrolla en espacios y locales, al aire libre o cerrados, de dominio público o privado destinados a actividades de servicio y uso público.

Además de las ordenanzas sectoriales específicas de la actividad que afectan a los enclaves dotacionales de insertos en el tejido urbano, se respetará la Ordenanza de la zona donde se integran.

4. CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 28.

Estas condiciones generales de edificación, junto con la Ordenanza de zona, regulan con carácter exhaustivo las condiciones constructivas de las áreas de edificación. Complementariamente, el Plan Especial establece determinaciones para los 3 ámbitos definidos como de protección. Estas determinaciones, junto con las de la Ordenanza Gráfica, por su especificidad y por el grado de consolidación del tejido que regulan, pueden modificar o eludir algunas de las condiciones genéricas de las primeras.

Artículo 29. Adaptación al contexto urbano.

Todas las construcciones, sea cual fuere la zona donde se sitúen, habrán de adaptarse de forma controlada al contexto urbano próximo, siendo más exigente esta condición conforme dicho contexto posea un carácter unitario consolidado.

El ayuntamiento, ante la posibilidad de una inadecuación importante planteada en cualquier solicitud de licencia, podrá determinar, de forma justificada, las modificaciones para sub-

b.- Garaje kolektiboa (hiru plaza baino gehiago erregimen publikoan edo komunitatekoan).

26. artikulua.- Garaje kolektiboetarako baldintzak:

Baldintza horiei egokitu ezinik dauden lokalek ez dituzte baldintza horiek bete beharko, baldin eta lursail edo eraikin finkatuaren gainean kokaturik badaude eta horietan berritze-kontserbazio eskuhartzeren bat egiten bada, edo katalogoko irizpide batzuek horien betetzea eragozten badute. Horretarako, bere erabilera edo jarduera Plan Berezia indarrean hasi baino lehen ezarrita bada.

a.- Beste erabilera bat duten eraikinen beheko solairuan sotoan eta erdisotoan edo eraikin autonomoetan kokatu ahal izango dira.

b.- Aparkatzeko plazek gutxienez 2,2 m. 4,5 m.-ko espazio librea izango dute.

c.- Azalera erabilgarri osoa ez da 20 m²bider aparkatzeko unitate-kopurua baino txikiagoa izango.

d.- Gutxienerako altuera librea 2,10 m-koa izango da edozein puntutan.

e.- Sarbidea. Garajeen sarbideek gutxienez 4 m-ko zabalera izango dute, eta 5 metrokoa, edo bi sarrera, edukiera 100 ibilgailutik gorakoa bada.

f.- Zuzeneko arrapalek gehienez %16ko pikotasuna izango dute eta bihurtuneren batean diren arrapalek %12koa. Zabalera gutxienez 3 m-koa izango du eta erdiko ardatzari neurtutako bihurtun-erradioa gutxienez 6 m-koa izango da.

Arrapalaren eta irteeraren artean tarte horizontal bat egongo da, sarreraren zabalera berbera izango duena. Gutxienez 5 m-ko luzera izango du irteera kontrolatua eta segurua bermatzeko.

g.- 20 ibilgailu gaino gehiagoko edukiera edo 400 m²baino gehiagoko zabalera erabilgarri osoa duten garajeetan, oinezkoentzako sarbide berezi bat egon beharko da.

h.- Aireztapena eta argiztapena. Naturala edo behartua izango da, eta lurrunen eta gasen pilaketarik ez gertatzeko pentsaturik egongo da. Nolanahi ere, aireztapen horizontaleko eta bertikaleko hodiak ez dira eraikinaren gainerako sailetera iritsiko eta eraikinaren teilatutik metro batera aterako dituzte gasak. Teilatu hori garajekoa izango da etxebizitza-multzoan, aireztapen-multzoak eraikin erresidentzialen barneko fatxadetatik gutxienez 15 m-ra badaude.

i.- Suaren kontrako babes bermatuko da, Suteen kontrako Babesari buruzko Oinarrizko Araua -NBE-CPI delakoa- betetzen dela agiri bidez justifikatuz.

27. artikulua.- Ekipamenduaren erabilera.

Espazio eta lokaletan burutzen da, aire librean eta leku itxietan, bai eta zerbitzu eta erabilera publikodun jarduerak burutzeko erabiltzen diren jabari publikoko edo pribatuko lekuetan ere.

Hiri-sarean txertatutako dotazio-enklabeek eragiten dieten ordenantza sektorial bereziak ezezik, lekuan-lekuko ordenantza ere errespetatuko da.

4. ERAIKINEN BALDINTZA OROKORRAK.

28. artikulua.

Eraikitze baldintza orokor hauek eta aldeko ordenantzak zehatz-mehatz arautzen dituzte eraikuntza-aldean eraikitze baldintzak. Osagarri gisa, Plan Bereziak hiru babes-arlotarako xedapenak ezartzen ditu. Xedapen horiek eta antolamendu grafikoari buruzkoak euren berezitasunagatik eta arautzen duten ehunaren tinkotasun-mailagatik aipatutako horien baldintza orokorrak aldatu edo saihestu ditzakete.

29. artikulua.- Hiri-testuinguruari egindako egokizapena.

Eraikin guztiek, leku batekoak zein besteak izan, hurbilen duen hiri-testuinguruari egokitu beharko dute. Testuinguruak zenbat eta batasun-izaera finkatuagoa izan, orduan eta baldintza hori bete beharrezkoagoa izango da.

Edozein lizentzia-eskariren inguruan gertatutako ezegokizapenak bat izanez gero, Udalak erabaki ahal izango du, behar bezala arrazoiturik, zeren aldaketa egin ezegokizapen hori kon-

sanarla y exigir los planos pertinentes de adecuación y contexto para su justificación.

Artículo 30. Unidad compositiva de los edificios.

Será preceptiva la unidad compositiva de los edificios, entendiéndose por tal el tratamiento unitario de todas sus partes incluyendo la planta baja, la cual estará relacionada mediante los materiales y los elementos compositivos utilizados - ritmos y huecos- con el resto del edificio. No se permitirá su cerramiento global provisional, a la espera de los locales comerciales, sin que previamente y de forma obligada se hayan definido los huecos necesarios con el resto del edificio. El cerramiento provisional de tales huecos, en cualquier caso, habrá de hacerse con fábrica de ladrillo o similar, enfoscado y pintado. Se prohíbe expresamente el cierre de estos huecos con deshechos de obra -puertas, tablonos, fibrocementos, etc.-.

Artículo 31. El portal

El portal o acceso a la parte residencial de las edificaciones deberá aparecer de forma clara e integrada en la composición general de la fachada y diferenciado de los accesos a los locales comerciales si los hubiera. La dimensión mínima de paso en cualquier tramo de su recorrido será de 1,5 m. Se exceptuará del cumplimiento de estas condiciones en las edificaciones consolidadas, sobre las que se realice una intervención de Rehabilitación - Conservación y que, incumpliendo las mismas con anterioridad a la intervención rehabilitadora, no fuera posible su establecimiento.

Artículo 32. Obras de adaptación y/o reforma

Las obras de adaptación y/o reforma de alguna de las partes de los edificios existentes deberán proyectarse integradas en la lógica funcional y compositiva de los mismos, debiéndose justificar tal extremo incluyendo planos globales -o esquemas- del edificio completo, relacionando los accesos comunes en planta si ello fuera significativo y, en cualquier caso, de fachada.

Artículo 33. Cerramientos

Los cerramientos de los edificios deberán controlarse desde los distintos proyectos y memorias de obra, planos con expresión de sus acabados y en todo caso, garantizar su estabilidad, durabilidad y buena apariencia.

Los cerramientos de las medianerías con otros solares, cuando no existan edificios en los mismos o sean éstos de inferior altura, tendrán un tratamiento de fachada, tanto en lo referente a las condiciones de aislamiento térmico y acústico, como a los materiales de acabado.

Del mismo modo, cuando se efectúe una demolición, la misma llevará aparejada la obligación de proteger y acabar para quedar vistos los muros medianeros descubiertos en las parcelas colindantes.

Los cerramientos de las parcelas, solares, patios y demás recintos privados abiertos en el Suelo Urbano, serán obligatorios y deberán integrarse con los materiales de las edificaciones existentes o proyectadas del contexto, en forma, materiales y calidades.

Por motivos de seguridad en desniveles se garantizará al menos una altura interior de 0,9 m.

Artículo 34. Cubiertas

Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas.

No presentarán pendientes superiores a 25º (45%) y los materiales de acabado habrán de ser tejas cerámicas.

Artículo 35. Aprovechamiento bajo cubierta.

El aprovechamiento bajo cubierta, de uso residencial o auxiliar según la ordenanza de zona, por encima de la altura máxima permitida, es el espacio existente entre el último forjado horizontal de la edificación y los paños de las cubiertas inclinadas, con una distancia desde la cara superior del forjado al paño inclinado inferior a 40 cm. en la vertical interior de las fachadas exteriores. Cualquier disposición con mayores alturas se considerará como una planta más.

Este excedente de aprovechamiento de la altura máxima permitida no supondrá distorsión del tamaño de los paños de cubierta ni de la situación de la cumbre, no pudiéndose ésta situarse a más de 8 m. de la línea de fachada excepto en los edificios con fondo permitido superior a 15 m. en los que se situará a ± 1 m. del centro.

pontzeko. Era berean, egokitzapena eta testuingurua justifikatzeko derrigorrezko planoak eskatu ahal izango ditu.

30. artikulua.- Eraikinen osakerako batasuna.

Derrigorrezko izango da eraikinen osakerako batasuna eta halakotzat joko da bere alde guztien (beheko aldea barne) tratamendu bateratua. Beheko aldea erabilitako gaiez eta osakerako elementuez -erritmoez eta bauez- lotuta egongo da eraikinen gainerako parteekin. Ez da onartuko beheko aldea behin-behinean ixtea, merkataritza-lokalak ireki arte, baldin eta alde zurretik eraikinen gainerako baoak zehaztu ez badira. Nolanahi ere, bao horiek behin-behinean adreiluz, edo antzeko gaiz, zarpeatuz edo pintatuz itxiko dira. Debekatuta dago bao horien obra-hondarrez (ateez, oholez, fibrozementuz eta abarrez) betetzea.

31. artikulua.- Ataria.

Atariak edo erakinen alde erresidentzialerako sarbideak modu argi eta integratuan agertu behar dute fatxadaren osakerarekin. Era berean, ataria merkataritza-guneetarako (halakorik badago) sarbideetatik bereizita egongo da. Pasagunean edozein tartetan gutxienez 1,5 m neuruko du. Berritze-kontserbazio eskuhartzeren bat jasotzen duten eraikin tinkatuek ez dituzte baldintza hauek bete behar, eta berritze-eskuhartzea gertatu baino lehenago betetzen ez zituztenez, ezin ziren ezarri.

32. artikulua.- Egokitzeko edo/eta berriztatzeko lanak.

Dauden eraikinen zatiren bat egokitzeko edo berriztatzeko lanak erakinen logika funtzional eta konpositiboaren barruan proiektatu behar dira. Kontu hori eraikin osoaren plano globalak -edo eskemak- erakutsiz justifikatu behar dira, solairu bakoitzeko gutxienezko sarbideak zerrendatuz, hori garrantzitsua bada, eta, nolanahi ere, fatxadarenak.

33. artikulua.- Itxiturak.

Eraikinen itxiturak lanen proiektu eta txostenetan jasota egon behar dira, bai eta akaberak azaltzen dituen planoetan ere. Nolanahi ere, euren egonkortasuna, iraupena eta itxura ona bermatu behar dira.

Res bakarreko eraikinetara ematen duten artekormen itxituren barruan eraikinik ez badago edo eraikin horiek besteak baino txikiagoak badira, fatxada bailiren tratatuko dira, bai isolamendu termiko eta akustikoaren arloan, bai akabera-gaien arloan.

Era berean, eraispn bat egiteak berez ekarriko du babestu eta bukatu beharra, ondoko lursailetan agerian geratzen diren artekormen murrak bistan uzteko.

Lursailen, orubeen, patioen eta hiri-lurrean irekitako gainetarako gune pribatuen itxiturak beharrezkoak izango dira eta dagoeneko badiren edo inguruan egingo diren eraikinen materialen bat erori behar dute, bai itxuran, bai gaietan, bai ezaugarrietan.

Segurtasun-arrazoiak direla medio, desnibeletan gutxienez 0,9 m-ko altuera bermatuko da.

34. artikulua.- Teilatuak.

Eraikinen teilatuak okerrak izango dira.

Ez dute izango 25 gradu (%45) baino gehiagoko maldarik eta akabera-gaiak zeramikazko teilak izango dira.

35. artikulua.- Teilatu azpiko aprobetxamendua.

Teilatu azpiko aprobetxamendua, onartutako altueraren gainekoa, lekuan-lekuko ordenatzaren arabera erabilera erresidentziala eta erabilera laguntzailea izango duena, eraikinen azken forjaketa horizontaletik teilatu okertuen hormataletara arteko tartea da. Forjaketaren goialdetik hormatal okertura gehienez 40 cm-ko tartea dago, kanpoko fatxaden barne bertikalean. Handiagoa den edozein disposizio beste solairu bat dela pentsatuko da.

Onetsitako gehienezko altueraren aprobetxamenduaren soberakin horrek ez die aldaketarik eragingo ez teilatuko hormatalen neurriari ez gailurraren egoerari. Gailurra gehienez fatxadaren lerrotik 8 m-ra kokatuko da, salbu eta 15 metro baino gehiagoko sakonera onartua duten eraikinetan, han erdigunetik metro batera kokatuko baita.

Para cualquiera de los usos del aprovechamiento bajo cubierta, los huecos de iluminación y ventilación no desvirtuarán la morfología de los paños de cubierta, y serán puntuales.

Cuando, por ordenanza, el aprovechamiento bajo cubierta se compute como edificabilidad residencial, la superficie total de los huecos de iluminación- ventilación tendrá como límite el 15% de la superficie del paño donde se sitúan.

Se podrán rematar los huecos con mansardas de pequeña escala con una anchura total -incluyendo cierres de fábrica- inferior a 1,2 m.

Para los casos en los que no se determine explícitamente el aprovechamiento bajo cubierta, este no computará a los efectos de edificabilidad y tendrá exclusivamente el carácter auxiliar de trastero- almacén, con huecos mínimos de iluminación-ventilación con unas proporciones máximas de 30x30cm y una unidad por cada 25m² de faldón de cubierta.

Artículo 36. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Estas construcciones, además del aprovechamiento bajo cubierta definido, serán las referentes a elementos auxiliares a la edificación tales como torres de maquinaria de ascensor, chimeneas, antenas y similares, e instalaciones ligeras -sin cerrar espacios de tendedores, toldos, etc.

Artículo 37. Instalaciones, reclamos publicitarios, señales provisionales.

Las instalaciones, reclamos publicitarios, señales provisionales o no, que adosados en la fachada vuelen hacia el espacio público, no lo harán en longitud superior a 60 cm. Se colocarán a partir de los 2,50 m. de cota y con una altura máxima de 1,5 m.

Los toldos de despliegue eventual lo harán con una altura libre de 2,10 m. como mínimo y un vuelo libre dentro de la zona pública peatonal.

Artículo 38. Sótanos y semisótanos

Además de las condiciones establecidas para cada zona de Ordenación, no invadirán el subsuelo de la vía pública a partir del límite de la alineación oficial, ni plantearán en el mismo sentido otras servidumbres con instalaciones, elementos constructivos, etc. que las inherentes a las acometidas reglamentarias.

Quedará garantizada por parte del actuante en la construcción de un sótano la estabilidad y demás condiciones de seguridad y salubridad de los predios y edificaciones colindantes, siendo a su cargo las obras de reparación resultantes del incumplimiento de sus obligaciones

Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de edificabilidad y las mediciones de ocupación en planta se limitarán a la máxima ocupación permitida para la edificación sobre rasante. En las Unidades de Ejecución se podrán determinar condiciones de ocupación específica.

5. ORDENANZAS ESPECIFICAS DE LAS ZONAS DEL AREA DE REHABILITACION INTEGRADA

Artículo 39. ZONA RESIDENCIAL MANZANA CERRADA mC.

Se califica así la zona de Suelo Urbano consolidado, con predominio del uso residencial en edificios entre medianeras multifamiliares de hasta 3 plantas de altura, organizados en "manzana cerrada" con patio de comunidad y con posibilidad de usos no residenciales en planta baja.

Las determinaciones de esta ordenanza se complementarán con las definidas para los Ambitos de Protección y las Fichas de las Unidades Edificatorias, las cuales al referirse a ámbitos mas concretos serán prioritarias.

Artículo 40. Condiciones de Uso

a. Uso Característico.

Residencial en edificios multifamiliares entre medianeras.

b. Usos complementarios.

Teilatupeko aprobetxamenduaren edozein erabilerrako, argiztapen eta aireztapenerako bakoek ez dute teilatuko hormatalen itxura aldatuko eta ez dira betiko izango.

Ordenantza bidez, teilatupeko aprobetxamendua eraikigarritasun erresidentzial gisa, argiztapen- eta aireztapen-baon azalera osoa gehienez hormatalaren azalaren %15ekoa izango da.

Baok eskala txikiko txapitulez errematatu ahal izango dira. Txapilula horiek gehienez 1,2 m-ko zabalera osa izango dute, jatorrizko itxiturak barne.

Teilatupeko aprobetxamendua argi zehazten ez den kasuetan, aprobetxamendua ez da eraikigarritasun-gaietarako kon-tuan hartuko eta trasteleku-biltegia baino ez dira izango.

36. artikulua.- Gehienezko altueratik gorako eraikin baimenduak.

Eraikin horiek, teilatupeko aprobetxamendua ere kontuan hartuta, eraikinaren elementu laguntzaileen erreferentziak izango dira. Elementu laguntzaile horiek, bestek beste, ondokoak izango dira: igogailuaren makineriaren dorreak, tximiniak, antenak eta antzekoak, eta instalazio arinak-esekitokiak, toldoak eta abar ixten ez dituztenak.

37. artikulua.- Instalazioak, iragarkiak, behin-behineko seinaleak.

Fatxadan txertaturik kanpora ateratzen diren instalazioak, iragarkiak eta behin-behineko seinaleak gehienez 60 cm-koak izango dira. 2,50tik gora ezarriko dira eta 1,5 m-ko luzera izango dute gehienez.

Zabaltzeko toldoek 2,10 metroko gutxieneko altuera librea izango dute eta hegalkin librea espaloia-aren gainean.

38. artikulua.- Sotoak eta erdisotoak.

Antolamenduaren alde bakoitzerako ezarritako baldintzak ere kontuan hartuta, ez dute kalearen lurzoruaren azpikoa hartuko, ez dute lerrokapen ofizialaren muga urratuko. Era berean, araudian ezarritako zorrak baino ez dituzte ezarriko, hots, instalazioen, eraikuntza-elementuen eta abarren ondorioz sortutako zorrak.

Soto bat eraikitzean jarduleak egonkortasuna eta bermatuko ditu, bai oinabarren eta ondoko eraikinen gainerako segurtasun- eta osasungarritasun-baldintzak ere. Berak ordaindu beharko ditu bere betebeharrak ez betetzeak eragindako konpontze-lanak.

Sotoak eta erdisotoak ez dira kontuan hartuko eraikigarritasun-gaietarako eta plantaren betetze-neurketak eraikinaren sestra gaineko gehienezko betetze-maila baimendua neurtzeko baino ez dira izango.

**5.- BERRITZE INTEGRATUKO ALDEAREN EREMUEKIN ORDE-
NANTZA BEREZIAK.**

39. artikulua.- ETXEBIZITZA-MULTZOEN ALDE ERRESIDENTZIALA.

Izen hori erabiltzen da erabilera erresidentziala nagusi duten artekormen arteko eraikin familianitzekoak dauden hiri-lur tinkatua kalifikatzeko. Eraikin horiek gehienez hiru solairutakoak dira eta "etxebizitza-multzotan" antolatuta daude; auzokide-elkartek bere patioa du eta beheko solairuan erabilera ezerresidentzialak burutzeko modua dago.

Ordenantza honen xedapenak Babes-Eremuetarako eta Eraikuntza-Unitateen Fixetarako zehaztutako xedapenez osatuko dira eta xedapen horiek arlo zehatzagoez ari direnez, lehen-tasuna izango dute.

40. artikulua.- Erabilera-baldintzak.

a.- Erabilera bereizgarria.

Erresidentziala artekormen arteko eraikin familianitzekoetan.

b.- Erabilera osagarriak.

- Residencial en edificios unifamiliares entre medianeras de, mínimo, dos plantas de altura.

- Comercial y oficinas.

- Almacenes e industrias en categoría de "taller urbano".

- Garaje-aparcamiento.

- Dotacional.

- Residencia colectiva y hostelería.

c. Usos prohibidos.

- Industrial excepto "talleres urbanos"

- Ganadero.

- En general, sea cual fuere la actividad, se prohíben los usos que por su escala y carácter no se adapten a las condiciones de compatibilidad y seguridad establecidas para los "talleres Urbanos".

Artículo 41. Sistema de Ordenación de las Edificaciones.

El Tejido Urbano de estas zonas lo constituyen de forma generalizada "medias manzanas" con una fila simple de parcelas adosadas, las cuales siempre ofrecen una fachada de relación urbana en la alineación principal.

El sistema de ordenación de las edificaciones será por alineaciones de calle, disponiéndose la edificación a lo largo de la misma, apoyándose en la alineación oficial principal.

Los edificios se adosarán "entre medianeras", ocupando todo el frente del solar sin dejar patios a fachada salvo en los casos en que venga así determinada en la normativa gráfica.

Parámetros reguladores:

a. Alineación oficial exterior: Es Alineación Principal de referencia para los edificios, definida en los Planos y Fichas de Ordenación para las calles nuevas o reformadas, y la existente en las calles consolidadas por la edificación.

b. Las parcelas existentes se mantendrán en su superficie y forma actual, exceptuando las afectadas explícitamente por las reparcelaciones de homogeneización propuestas en las fichas y aquellas que, en el mismo sentido, tuvieran como objeto mejorar la relación de los edificios afectados con sus patios, ampliando su superficie, funcionalidad y adecuación tipológica, así como la desaparición de servidumbres de luces y aguas.

En los casos en los que la parcela matriz lo permita, La parcela mínima ligada a cada edificio independiente, tendrá una superficie no menor de 250 m², un frente mínimo de 10 m., máximo de 15 m. y un fondo mínimo de 15 m.

Se consideran parcelas consolidadas existentes las Registradas legalmente con fecha anterior a la aprobación inicial de las N.S.M.

c. Ocupación de parcela. Se establece una 1ª banda de ocupación de 15 m. de fondo a partir de la alineación oficial, en la que se dispondrá la edificación que albergue el uso principal Residencial-, constituyendo la profundidad límite que puede ocupar tal edificación.

La superficie de la parcela fuera de la 1ª banda edificable constituirá el patio de parcela mínimo y solo podrá ser ocupado por la edificación complementaria con una sola planta que a su vez no podrá exceder del 30% de la superficie de aquel. Esta edificación complementaria, cuando sea inferior a 50 m² construidos, habrá de adosarse a la edificación principal.

d. Los patios de luces tendrán unas superficies y dimensiones mínimas de 9 m², 3 m. de distancia recta al paramento opuesto al hueco y diámetro del círculo de superficie libre mínimo 3 m. para el caso de edificios de dos plantas. Para edificios de tres plantas, las dimensiones serán respectivamente 10 m², 3,5 m. y 3,5 m. de diámetro.

e. Con objeto de racionalizar las condiciones de ocupación y edificabilidad de las parcelas, se permite la disposición de las edificaciones de tal forma que satisfaciendo el conjunto de parcelas las condiciones establecidas, lo hagan mediante un patio de parcela o de luces mancomunado, debiendo registrarse formalmente este hecho en las escrituras de propiedad.

f. La altura máxima no sobrepasará 3 plantas -baja más dos/ 9,5 m. ó 2 plantas -baja mas una- / 6,3m, según ordenanza gráfica, en la 1ª banda edificable, y una planta / 3 m.- en el patio de la parcela.

- Erresidentziala, gutxienez bi solairuko altuera duten artekormen arteko eraikin familibakarrekoetan.

- Merkataritzakoa eta bulegoak.

- Biltegiak eta "hiriko tailer" maila duten industriak.

- Garaje-aparkalekua.

- Dotaziozkoa.

- Erresidentzia kolektiboa eta ostalaritzakoa.

c.- Erabilera debekatuak.

- Industrialia, "hiriko tailerrak" izan ezik.

- Abeltzaintzakoa.

- Oro har, jarduera zein ere delarik, debekaturik daude euren eskala edo izaeragatik "hiriko tailer" direlakoetarako ezarritako bateragarritasun- eta segurtasun-baldintzei egokitzen ez zaizkien erabilerak.

41. artikulua.- Eraikinen antolamenduaren sistema.

Alde horien hiri-sarea, oro har, lursail adosatuen lerro bakun bat duten "etxebizitza-multzo erdiek" osatzen dute; horiek lerro nagusian hiri-fatxada bat dute.

Eraikinen antolamendu-sistema kale-lerroen bidez antolatuko da; eraikina kale-lerroan zehar ezarriko da, lerrokapen ofizial nagusian oinarrituta.

Eraikinak "artekormen artean" elkarri atxikiko dira, orubearen aurrealde osoa hartuz, fatxadara ematen duen patioirik utzi gabe, salbu eta araudi grafikoan horrela zehazturik badago.

Irizpide arautzaileak:

a.- Kanpoaldeko lerrokapen ofiziala: eraikinen erreferentziako lerrokapen nagusia da, planoetan eta antolamendu-fitxetan zehaztuta dago kale berri eta berriztatuetarako. Orobat, horixe da eraikinak finkatutako kaleetan dagoena.

b.- Dauden lursaillek egungo azalerari eta itxurari eutsiko diete, salbu eta fitxetan proposatutako homogeneizatzeko birpartzelazioek berariaz eragindakoak, bai eta eragindako eraikinen eta euren patioen arteko harremana hobetzea helburu dutenak ere, euren azalera, funtzionaltasuna eta egokitzapen tipologikoa handituz eta argien eta uraren zorrak desagertaraziz.

Jatorrizko lursaillek biderik ematen badute, loturarik gabeko eraikinei lotutako lursailak gutxienez 250 m²-koak izango dira, aurrealdea gutxienez 10 m-koa izango dute eta gehienez 15 m-koa, eta sakonera 15 m-koa.

Lursail tinkatuak U.A.S direlakoei hasierako onarpena eman baino lehenago legez erroldatutakoak izango dira.

c.- Lursailaren betetzea. Lerrokapen ofizialek 15 m-ko sakonera duen lehenengo betetze-lerro bat ezartzen da. Bertan, erabilera erresidentzial nagusia duen eraikina egongo da, eta horixe da eraikin horrek har dezakeen gehienezko sakonera.

Lursailaren patioak gutxienez lehenengo lerro eraikigarritik kanpoko lursailaren azalera izango du eta bertan solairu bateko eraikin osagarri bat baino ezin izango da ezarri. Eraikin horrek patioaren azalera osoaren %30a baino ezin izango du hartu. Eraikin osagarri hori eraikitako %50 m²-tik beherakoa bada, eraikin nagusiari atxiki beharko zaio.

d.- Argi-patioak gutxienezko neurri hauek izango ditu: azalera 9 m²-koa, baoreen beste alderainoko zuzeneko distantzia 3 m-koa eta azalera libre duen biribilaren diametroa 3 m-koa, bi solairuko eraikinak badira. Hiru solairuko eraikinak izanez gero, neurriak 10 m², 3,5 m eta 3,5 m izango dira, hurrenez hurren.

e.- Lursailen betetze- eta eraikigarritasun-baldintzak razionalizatzeko asmoz, halako moldez ezar daitezke eraikin non, lursail guztiek baldintza ezarriak beteta, guztientzako lursail-patio batez edo argi-patio batez baliatu ahal izango dira. Kontu hau jabetza-eskriturretan jaso beharko da.

f.- Gehienezko altuera 3 solairukoa izango da -behekoa gehi 2 / 9,5 m edo 2 solairu -behekoa gehi bat- / 6,3 m, ordenantza grafikoaren bidez, lehenengo lerro eraikigarrian, eta solairu bat / 3 m lursailaren patioan.

La medición se efectuará en vertical desde la rasante del vial hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

g. La edificabilidad principal en la 1ª banda edificable será la resultante de las condiciones morfológicas determinadas en los Planos y Fichas de Ordenación, y tendrá como límite en los casos indeterminados la edificabilidad media establecida para cada manzana. Este parámetro resulta de una aproximación al aprovechamiento medio del área, considerando las condiciones de ordenación previstas para todas las parcelas.

La Edificabilidad así determinada siempre se refiere a la Edificación Principal y se computa sobre la 1ª banda edificable definida en el apartado c.

La edificabilidad complementaria para el Patio de Parcela será la resultante de una ocupación máxima del 30% del mismo. Este porcentaje se podrá ampliar hasta el 70% para compensar el déficit que la edificabilidad principal pueda sufrir por las condiciones concretas de ordenación de la unidad edificatoria

Para los casos en los que no se determine explícitamente el aprovechamiento bajo cubierta, este no computará a los efectos de edificabilidad y tendrá exclusivamente el carácter auxiliar de trastero-almacén, con huecos mínimos de iluminación-ventilación con unas proporciones máximas de 30x30cm y una unidad por cada 25m² de faldón de cubierta.

Se autoriza la construcción de una planta de sótano o semi-sótano sin computar edificabilidad en la 1ª banda de ocupación de la parcela edificable.

En los casos de semisótano, ésta no tendrá una cota de techo (cara inferior del forjado) superior a 0,7 m. sobre la rasante oficial

Artículo 42. Condiciones Complementarias de la Edificación.

Además de los aspectos contemplados en las condiciones generales de las edificaciones, se establecen las siguientes condiciones complementarias para la zona:

a. La planta baja tendrá una altura libre interior no superior a 3,5 m. ni inferior a 2,5 m. La cota de piso no estará por debajo de 0,25 m. de la rasante oficial ni a más de 1 m. por encima de ella. En cualquier caso, las piezas de acceso y relación con la calle tendrán una cota mínima de más de 0,10 m. sobre la referida rasante.

b. La composición de las fachadas de la edificación tendrá un carácter unitario y será coherente con la escala y tipos edificatorios definidos para los usos permitidos. En la fachada principal, a la calle, la presencia de huecos no dominará sobre los macizos, y aquellos ofrecerán un carácter puntual y vertical en sus proporciones. Los Cerramientos de los edificios de Nueva Planta, aún siendo coherentes con el sistema constructivo y el repertorio de materiales actual, presentarán afinidades con el contexto edificado, y a tal efecto se excluirán distorsiones y estridencias.

c. o se autorizan retranqueos ni cuerpos volados de la edificación, con excepción de terrazas y miradores, de cerramientos acristalados con una longitud horizontal total no superior al 40% de la fachada.

Se admiten balcones abiertos, con la misma condición. La altura mínima para disponer los vuelos será de 3 m. en todos los puntos respecto a la rasante oficial.

La longitud del vuelo será como máximo 0,6 m. en calles de sección igual o mayor a 9 m. Para calles de inferior sección hasta 7 m, el vuelo máximo será de 0,4 m. Para secciones de calle inferiores, se prohíben todo los vuelos.

En la fachada posterior, a patio de parcela, los vuelos podrán llegar hasta 0,80m, con las mismas características que en la fachada principal, salvo el porcentaje de longitud horizontal, que será libre excepto para las galerías acristaladas, que tendrán un límite del 40% de la longitud total de la fachada.

d. El aprovechamiento bajo cubierta sólo podrá ser destinado a uso residencial o auxiliar al mismo (trasteros, tendedores, etc.) El uso residencial será posible cuando, de forma explícita,

Neurketa bertikalki egingo da bidearen sestratik azken solairuaren teilatuak duen forjaketaren beheko alderaino.

g.- Lehenengo lerro eraikigarriak duen eraikigarritasun nagusia planoetan eta antolamendu-fitxetan ageri diren baldintza morfologikoen emaitza da, eta, zehaztu gabeko kasuetan, etxebizitza-multzo bakoitzerako ezarritako eraikigarritasunaren batezbestekoa izango du muga. Irizpide hori aldearen batezbesteko aprobetxamenduaren hurbilpen baten ondorioa da, lursail guztietarako aurreikusitako antolamendu-baldintzak kontuan hartuta.

Horrela zehaztutako eraikigarritasuna Eraikin Nagusiaz arda eta c ataleko lehenengo lerro eraikigarriaren gainean zenbatzen da.

Lursailleko patiorako eraikigarritasun osagarria patio horren %30aren gehienezko betetzearen ondorioa izango da. Portzentaia hori %70era irits daiteke, eraikinaren antolamendu-baldintzengatik eraikigarritasun nagusiak jaso dezakeen defizita berdintzeko.

Teilatupeko aprobetxamendua berriaz zehazten ez bada, aprobetxamendu hori ez da kontuan hartuko eraikigarritasun-gaietarako eta trasteleku-biltegia baino ez da izango. Argiztatze-ko eta aireztatzeko gutxieneko baoak izango ditu, gutxienez 3030 cm²-koak, eta unitate bat teilatuko hegalkinaren 25 m²-ko.

Sotoa edo erdisotoa izateko solairu bat eraikitze baimena ematen da, lursail eraikigarriaren lehenengo betetze-lerroaren eraikigarritasuna kontuan hartu gabe.

Erdisotoa bada, teilatua (forjaketaren behealdea) ez da sestra ofizialetik 0,7 m. gorago egongo.

42. artikulua.- Eraikinaren baldintza osagarriak.

Eraikinaren baldintza orokorretan jasotako arloak ezezik, ondoko baldintza osagarriak daude ezarrita alde horretarako:

a.- Beheko solairuaren altuera libre a 2,5 m-tik 3,5 m-ra bitartekoa izango da. Solairu bakoitzaren gehienezko altuera ez da sestra ofiziala baino 0,25 m beherago egongo, ez eta metro bat gorago ere. Nolanahi ere, kaletiko sarbideak sestra hori baino 0,10 m gorago egongo dira gutxienez.

b.- Eraikinaren fatxaden osaerak batasuna izango du eta bat etorriko da onartutako erabilerearako eskala eta mota eraikitzaileekin. Fatxada nagusian, kalera ematen baitu, trinkoguneak nagusiak izango dira baion aldean. Ildo beretik, baoak ez dira batuko izango eta bertikalak izango dira, itxuraren aldetik. Oinplano berriko eraikinaren itxiturek, oraingo eraikitze-moldeekin eta materialekin bat etorriko ere, inguruko eraikinekin antzik izan behar dute, eta hori dela eta, ez da ezer onartuko ez guztiz desberdina denik, ezta aldaketarik ekarriko duenik ere.

c.- Ez da onartzen ez eraikinaren erretrakeorik ez eraikinaren irtengunerik, beiraz hornitutako itxidurak dituzten zabaltzak eta behatokiak ez badira, baldin eta gehienez fatxadaren %40ko luzera horizontala betetzen badute.

Balkoi itxiak onartuta daude, izaera bera badute.

Hegalkinen gutxienezko altuera 3 m-koa da, puntu guztietan, sestra ofizialetik neurria hartuta.

Hegalkinen luzera gehienez 0,6 m-koa izango da, gutxienez 9 m-ko ebakidura duten kaleetan. Gehienez 7 m-ko ebakidura duten kaleetan, berriz, hegalkinen luzera gehienez 0,4 m-koa izango da. Kale txikiagoen ebakiduretan, debekaturik daude hegalkinak.

Lursailaren patiora ematen duen atzealdeko fatxadan, hegalkinak gehienez 0,80 m-koak izango dira eta fatxada nagusiaren ezaugarri berberak izango dituzte, luzera horizontalaren portzentaia izan ezik, hori libre izango baita beiraz hornitutako galerietan. Gehienez fatxadaren luzera osoaren %40a beteko dute galeria horiek.

d.- Teilatupeko aprobetxamenduak erabilera erresidentziala edo laguntzailea (trastelekuak, esekitegiak etab.) baino ez du. Erabilera erresidentziala posiblea izango da teilatupeko solai-

aparezca en las fichas y planos de ordenación la planta bajo cubierta (bc). Para los demás casos el único uso posible será el de usos auxiliares (trasteros, tendedores.)

En el primer caso -residencial-, no configurará una planta autónoma, debiendo estar directamente relacionada su superficie utilizable con la vivienda de la planta inferior en forma de "dúplex" y sin que puedan desarrollarse viviendas autónomas en dichos espacios.

Artículo 43. ZONA RESIDENCIAL MANZANA ABIERTA mA.

Se califica así la zona de Suelo Urbano consolidado con predominio del uso residencial de edificios unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, los cuales, por el grado de ocupación, carácter unitario y aislado no configuran manzanas cerradas.

Artículo 44. Condiciones de uso

a. Uso característico.

- Residencial en edificios multifamiliares aislados / pareados

b. Usos complementarios.

- Residencial en edificios de vivienda bifamiliar aislados / pareados

- Residencial edificios unifamiliares aislados / pareados

- Comercial y oficinas.

- Almacenes e industria en la categoría de "taller urbano".

- Garaje aparcamiento.

- Dotacional.

- Hostelero.

c. Usos prohibidos.

- Edificios residenciales entre medianeras

- Industrial en las categorías de "industria en polígono".

- En general, sea cual fuere la actividad, se prohíben los usos que por su escala y carácter no cumplan las condiciones de Compatibilidad y seguridad establecidas para los "talleres urbanos"

Artículo 45. Sistemas de ordenación de las edificaciones.

Dado el grado de consolidación elevado en la mayoría de las manzanas y su diversidad, algunos de los parámetros regulados pueden resultar contradictorios con la ordenanza, estableciéndose en estos casos la prevalencia de aquéllos, salvo los determinados como inadecuados por las Fichas de Ordenación.

El sistema de Ordenación será por alineaciones de calle, disponiéndose la edificación de forma libre en la parcela, con las limitaciones que puedan determinar las fichas de las unidades edificatorias y la documentación gráfica.

La alineación oficial servirá en cualquier caso de referencia y cierre urbano del conjunto

Parámetros reguladores:

- Alineación oficial. Es la definida en los Planos y Fichas de Ordenación, para las calles nuevas o reformadas, o la existente en las calles consolidadas por la edificación.

- La parcela mínima edificable ligada a cada edificio será de una superficie igual o mayor a 400 m². con un frente mínimo de 12m. y un fondo de 20m.

- La ocupación de la parcela por la edificación no superará el 40% de la superficie total.

Los edificios que acogen el uso principal presentarán un carácter unitario y aislado, y no podrán exceder de una unidad en parcelas inferiores a 800 m². Respetarán un retranqueo mínimo de 5 m a los linderos de parcela, exceptuando los que den al espacio público y los que se pacten como medianeras de edificios pareados, que puedan en los que pueden no existir los retranqueos.

Las edificaciones que alberguen usos complementarios en el patio de parcela resultante del uso principal, no podrán ocupar mas del 30% del mismo, y su disposición será libre, salvo las de superficie inferior a 50 m² construidos, que habrán de adosarse a la edificación principal

- La edificabilidad neta asignada al uso principal de cada parcela edificable será de 1,2 m²/m². La superficie construida

ruaren antolamendu-planoetan eta fitxetan esplizituki hala agertzen bada. Gainerako kasuetarako, erabilera laguntzailea izango da erabilera posible bakarra (trastelekuak, esekitegiak etab.).

Lehenengo kasuan -erresidentziala-, ez du solairu autonomorik izango, eta bere azalera erabilgarriak beheko solairuko etxebizitzarekin, "duplex" itxura duenarekin, zuzeneko lotura izan behar du. Bertan ezin da etxebizitza autonomorik ezarri.

43. artikulua.- ALDE ERRESIDENTZIALEKO ETXEBIZITZA-MULTZO IREKIA el.

Izen hori erabiltzen da eraikin familibakarreko, familibiko eta familianitzekoen erabilera erresidentziala nagusi duen hiri-lur tinkatuaren alde kalifikatzeko. Eraikin horiek euren betetze-mailagatik eta euren izaera batu eta isolatuagatik ez dute etxebizitza-multzo itxirik osatuko.

44. artikulua.- Erabiltzeko baldintzak.

a.- Erabilera bereizgarria.

- Erresidentziala familianitzeko eraikin isolatueta / parekatueta.

b.- Erabilera osagarriak.

- Erresidentziala familibiko etxebizitza duten eraikin isolatueta / parekatueta.

- Erresidentziala familibakarreko eraikin isolatueta / parekatueta.

- Merkataritzakoa eta bulegoak.

- Biltegiak eta "hiriko tailer" maila duten industriak.

- Garaje-aparkalekua.

- Dotaziozkoa.

- Ostalaritzakoa.

c.- Erabilera debekatuak.

- Artekormen arteko eraikin erresidentzialak.

- Industriala, "poligono-industria"ren mailtan.

- Oro har, jarduera zein ere delarik, debekaturik daude euren eskala edo izaeragatik "hiriko tailer" direlakoetarako ezarritako bateragarritasun- eta segurtasun- baldintzei egokitzen ez zaizkien erabilera.

45. artikulua.- Eraikinen antolamenduaren sistemak.

Etxebizitza-multzo gehien finkotasun-maila handia eta aniztasuna kontuan hartuta, litekeena da araututako irizpide batzuk bat ez etortzea ordenantzarekin. Horrelako kasuetan, irizpide horiek nagusituko dira, Antolamendu-fitxetan ezegokitzat jotakoak izan ezik.

Antolamendu-sistema kale-lerrokapen bidez egingo da. Eraikina modu librean ezarriko da lursailean, eraikitze-unitateen eta dokumentazio-grafikoaren fitxek agertzen dituzten mugak zein diren kontuan hartuta.

Nolanahi ere, lerrokapen ofiziala multzoaren erreferentzia eta hiri-itxura izango da.

Irizpide arautzaileak:

- Lerrokapen ofiziala. Planoetan eta antolamendu-fitxetan kale berrietarako edo berrizuetarako zehaztutakoa da, edo eraikinak tinkatutako kaleetan dagoena.

- Eraikin bakoitzari lotutako gutxienezko lursail eraikigarriak gutxienez 400 m²-ko azalera izango du eta aurrealdea gutxienez 12 m-koa eta sakonera 20 m-koa.

- Eraikinak lursailaren azalera osoaren %40a baino ez du beteko.

Erabilera nagusia duten eraikinak bat eginik eta isolaturik egongo dira eta gehienez unitate bat osatuko dute, gehienez 800na m²dituzten lursailtan banatua. Lursailaren mugetara bitarteko 5 m-ko gutxienezko erretrankeoa errespetatuko dute, salbu eta muga horiek espazio publikora ematen dutenak eta eraikin parekatuen artekorma gisa hitzartzen direnak. Bi kasuetan, litekeena da erretrankeorik ez gotea.

Erabilera nagusiaren ondoriozko lursailaren patioan erabilera osagarriak dituzten eraikinek gehienez patioaren %30a hartuko dute, eta askasunez egongo dira kokatuta, salbu eta zabalera eraikitako 50 m²-koa baino txikiagoa badute: kasu horretan, eraikin osagarriak eraikin nagusiari atxikita egon beharko dute.

- Lursail eraikigarri bakoitzaren erabilera nagusiari emandako eraikigarritasun garbia 1,2 m²/m²-koa izango da. Eraikitako

edificable podrá desarrollarse en las tres plantas máximas permitidas y en el "aprovechamiento bajo cubierta".

Para los casos en los que no se determine explícitamente en los planos el aprovechamiento bajo cubierta (bc), este no computará a los efectos de edificabilidad y tendrá exclusivamente el carácter auxiliar de trastero-almacén, con huecos mínimos de iluminación-ventilación con unas proporciones máximas de 30x30cm y una unidad por cada 25m² de faldón de cubierta.

La edificabilidad complementaria para el Patio de Parcela será la resultante de una ocupación máxima del 30% del mismo. Este porcentaje se podrá ampliar hasta el 70% para compensar el déficit que la edificabilidad principal pueda sufrir por las condiciones concretas de ordenación de la unidad edificatoria.

Se autoriza la disposición de sótanos-bodega en la zona ocupada por la edificación principal, de una planta máximo, y sin computar a efectos de la edificabilidad asignada por el coeficiente.

- La altura máxima no sobrepasará 3 plantas - baja más dos / 9,5 m.- ó 2 plantas -baja mas una / 6,3m-, según ordenanza gráfica, en el edificio principal, y una planta / 3 m en el patio de la parcela.

Ambas alturas se miden desde el plano de planta baja y patios hasta la cara inferior del forjado-techo de la última planta. A su vez, dadas las condiciones topográficas a las que se ha de adaptar el modelo, este plano podrá estar por encima de la rasante oficial en magnitud suficiente para permitir una relación aceptable con la pendiente natural de terreno.

La planta baja tendrá una altura libre interior no superior a 3,5 m. ni inferior a 2,5 m.

Artículo 46. Condiciones Complementarias de la Edificación.

Además de los aspectos contemplados en las condiciones generales de las edificaciones, se establecen las siguientes condiciones complementarias para la zona:

a. La planta baja tendrá una altura libre interior no superior a 3,5 m. ni inferior a 2,5 m. Cuando la edificación se ciña a la alineación oficial, la cota de piso no estará por debajo de 0,25 m. de la rasante oficial ni a más de 1 m. por encima de ella. En cualquier caso, las piezas de acceso y relación con la calle tendrán una cota mínima de más de 0,10 m. sobre la referida rasante.

b. La composición de las fachadas de la edificación tendrá un carácter unitario y será coherente con la escala y tipos edificatorios definidos para los usos permitidos.

En la fachada principal, a la calle, la presencia de huecos no dominará sobre los macizos, y aquellos ofrecerán un carácter puntual y vertical en sus proporciones.

Los Cerramientos de los edificios de Nueva Planta, aún siendo coherentes con el sistema constructivo y el repertorio de materiales actual, presentarán afinidades con el contexto edificado, y a tal efecto se excluirán distorsiones y estridencias.

c. No se autorizan cuerpos volados de la edificación, con excepción de terrazas y miradores de cerramientos acristalados, con carácter puntual y con una longitud horizontal no superior al 40% de la de fachada.

La longitud del vuelo sobre las alineaciones oficiales será como máximo 0,6 m. en calles de sección igual o mayor a 9 m. Para calles de inferior sección hasta 7 m, el vuelo máximo será de 0,4 m. Para secciones de calle inferiores, se prohíben todos los vuelos.

La altura mínima para disponer los vuelos será de 3 m. en todos los puntos respecto a la rasante oficial.

Para los vuelos interiores a la parcela se establece una dimensión máxima de 0,80m.

d. El aprovechamiento bajo cubierta sólo podrá ser destinado a uso residencial o auxiliar al mismo (trasteros, tendedores, etc.)

En el primer caso -residencial-, no configurará una planta autónoma, debiendo estar directamente relacionada su superficie utilizable con la vivienda de la planta inferior en forma de "duplex" y sin que puedan desarrollarse viviendas autónomas en dichos espacios.

azalera eraikigarria hiru solairuetan (legez ez da solairu gehiagorik onartzen) eta "teiltatupeko aprobetxamenduan" garatu ahal izango da.

Teiltatupeko aprobetxamendua planoetan esplizituki zehazten ez bada, ez da kontuan hartuko eraikigarritasun-gaietarako eta trasteleku-biltegia baino ez da izango. Argiztapen eta aireztapenerako gutxienezko bao-kopuru jakin bat izango du eta unitate bat teiltatupeko hegalkinaren 25 m²-ko; bao horiek gehienez 3030 cm neurtuko dute.

Lursaileko patioaren eraikigarritasun osagarria patioaren %30a hartua izanaren ondorioa da. Portzentaia hori %70era irits daiteke, eraikinaren antolamenduaren baldintzengatik eraikigarritasun nagusiak izan dezakeen defizita berdintzeko.

Eraikin nagusia dagoen aldean soto-upeldegia ezartzeko baimena ematen da, gehienez solairu batekoak eta koefizienteak emandako eraikigarritasun-gaietarako kontutan hartu gabe.

- Eraikin nagusiaren altuera gehienez hiru solairukoak izango da -behekoa gehi bi / 9,5 m- edo bi solairu -behekoa gehi bat / 6,3 m-, antolamendu grafikoak dioenez bat; lursailaren patioan, berriz, solairu bat egongo da / 3 m.

Bi altura horiek beheko solairuko oinplanotik eta patioetatik azken solairuko forjaketa-teiltatuaren beheko alderaino neurtzen dira. Era berean, eredua zein baldintza topografikori egokitu beharko zaion kontuan izanda, oinplano hau sestra ofizialaren gainetik egon ahal izango da, hain zuzen, bertako berezko maldarekin bat etortzeko behar besteko neurrian.

Beheko solairuak barrualdetik 2,5 m-tik 3,5 m-ra bitarteko altuera libre izango du.

46. artikulua.- Eraikinaren baldintza osagarriak.

Eraikinaren baldintza orokorretan jasotako arloak ezetik, ondoko baldintza hauek daude ezarrita alde horretarako:

a.- Beheko solairuaren altuera libre 2,5 m-tik 3,5 m-ra bitartekoa izango da. Eraikina lerrokapen ofizialari atxekitzen bazaio, solairu bakoitzaren gehienezko altuera ez da sestra ofiziala baino 0,25 m beherago egongo, ez eta metro bat gorago ere. Nolanahi ere, kaletiko sarbideak sestra hori baino 0,10 m gorago egongo dira gutxienez.

b.- Eraikinaren fatxadaren osakerak batasuna izango du eta bat etorriko da onartutako erabileretarako eskala eta mota eraikitzaileekin.

Fatxada nagusian, kalera ematen baitu, trinkoguneak nagusiak izango dira baion aldean. Ildo beretik, baok ez dira betiko izango eta bertikalak izango dira, itxuraren aldetik.

Oinplano berriko eraikinaren itxiturek, oraingo eraikitze-moldeekin eta materialekin bat etorriko ere, inguruko eraikinekin antzik izan behar dute, eta hori dela eta, ez da ezer onartuko ez gutzit desberdina denik, ezta aldaketarik ekarriko duenik ere.

c.- Ez da onartzen ez eraikinaren erretrakeorik ez eraikinaren irtegorik, beiraz hornitutako itxidurak dituzten zabalzak eta behatokiak ez badira, baldin eta gehienez fatxadaren %40ko luzera horizontala betetzen badute.

Hegalkinen luzera gehienez 0,6 m-koa izango da, gutxienez 9 m-ko ebakidura duten kaleetan. Gehienez 7 m-ko ebakidura duten kaleetan, berriz, hegalkinen luzera gehienez 0,4 m-koa izango da. Kale txikiagoen ebakiduretan, debekaturik daude hegalkinak.

Hegalkinen gutxienezko altuera 3 m-koa da, puntu guztietan, sestra ofizialetik neurria hartuta.

Lursailaren barruko hegalkinek gehienez 0,80 m-koak izango dira.

d.- Teiltatupeko aprobetxamendua erabilera erresidentziala edo laguntzailea (trastelekuak, esekitegiak etab.) baino ez du.

Lehenengo kasuan -erresidentziala-, ez du solairu autonomorik izango, eta bere azalera erabilgarriak beheko solairuko etxebizitzarekin, "duplex" itxura duenarekin, zuzeneko lotura izan behar du. Bertan ezin da etxebizitza autonomorik ezarri.

Artículo 47. SISTEMA DE ESPACIOS PUBLICOS, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS.

Lo forman el conjunto de elementos que configuran la estructura general y orgánica del territorio constituyendo el soporte de carácter colectivo para las comunicaciones, equipamiento, espacios de ocio, servicios e infraestructuras básicas.

Dadas la escala, características y capacidad del núcleo, se configuran varias áreas que albergan, mezclados, diferentes tipos de equipamientos o posibilidad de los mismos, planteándose una flexibilidad en cuanto a la predeterminación de su carácter concreto. Así mismo y con idéntica flexibilidad se plantea la opción de incluir puntualmente en determinadas áreas del sistema de parques y zonas verdes algún enclave de equipamiento comunitario con las condiciones de coherencia y compatibilidad que se determinan en la normativa específica de dichas áreas.

Las áreas contempladas en cualquiera de las categorías que se relacionan a continuación, adquieren de forma automática la declaración de Utilidad Pública e Interés Social, y serán susceptibles de ser gestionadas por el procedimiento expropiatorio establecido en la Ley del Suelo.

Artículo 48. Sistema de espacios públicos

Lo constituyen las plazas, parques, jardines y zonas verdes en espacio continuo con la trama viaria.

Su característica principal es la de Espacio Libre Público.

1. Condiciones de uso

a. Uso principal.

Dotacional correspondiente al tránsito peatonal, ocio, reposo y mejora de la salubridad y calidad ambiental en las zonas libres públicas.

b. Usos complementarios admitidos.

- Dotacional de equipamiento comunitario deportivo, cultural y recreativo.

- Uso comercial en "kioskos" fijos y puestos de venta ocasional -helados etc.-

- Dotacional de servicios técnicos.

2. Ordenación de las edificaciones.

Tanto las construcciones ligadas al mantenimiento del uso principal como las que alberguen alguno de los admitidos, serán edificaciones aisladas. Incluidas en el conjunto del área, sin formar una zona al margen de la zona dotacional, estas edificaciones se diseñarán integradas en el ambiente con las siguientes condiciones:

a. La ocupación en planta no sobrepasará el 5% de la superficie del área dotacional, excluyendo de ésta las vías rodadas.

b. La altura máxima será de dos plantas.

c. La composición será libre y en "edificación abierta". Dado el carácter excepcional de los edificios, el ayuntamiento podrá modificar los aspectos que razonablemente considere para su integración en las zonas concretas.

3. Condiciones de obras y proyectos de urbanización.

Para la Urbanización de los espacios Públicos se respetarán las directrices concretas que se establecen por el Plan Especial y las genéricas de las N.S.M. de Aramaio

Artículo 49. Sistema de equipamiento comunitario.

Lo constituyen el conjunto de las áreas, edificaciones e instalaciones, donde se ubican las dotaciones públicas asociadas a sus respectivas parce las.

1. Condiciones de uso

a. Usos principales.

- Asistencial

- Escolar

- Sanitario

- Religioso

- Cultural

- Institucional

- Recreativo

- Deportivo

47. artikulua.- ESPAZIO PUBLIKOEN, EKIPAMENDUEN ETA HIRI ZERBITZUEN SISTEMA.

Lur-zatiaren egitura orokorra eta organikoa osatzen duten elementuek itxuratutik dago eta komunikabideen, ekipamenduen, aisialdiko lekuen, zerbitzuen eta oinarrizko azpiegituren euskarria da.

Gunearen eskala, ezaugarriak eta edukiera kontuan izanik, ekipamendu-mota desberdinak edo horiek lortzeko aukera duten zenbait aldea daude. Hori dela eta, halako malgutasun bat dago euren izena zehazteko. Halaber, malgutasun berberaz, parkeen eta berdeguneen esparru batzuetan bada ekipamendu komunitarioko guneren bat sartzea, alde horien araudi berezian ezarritako koherentzia eta bateratasuna betetzen dituen.

Ondoren aipatzen diren mailetako edozeinetan ezarritako aldeek, besterik gabe, Erabilgarritasun Publikokotzat eta Gizarte Interesekotzat izendatzen dira eta Lurzoruaren Legean ezarritako desjabetze-prozedura erabilita kudeatu ahal izango dira.

48. artikulua.- Espazio publikoen sistema.

Kalearen bilbearen ondoko plazek, parkeek, lorategiek eta berdeguneek osaturik dago.

Espazio libre publikoa izatea du ezaugarri nagusitatz:

1.- Erabilera baldintzak:

a.- Erabilera nagusia.

- Dotaziozkoa, oinezkoen ibilari, aisialdiari eta alde libre publikoetarako osasungarritasunari eta ingurugiroaren kalitateari dagokiena.

b.- Onartutako erabilera osagarriak.

- Dotaziozkoa, kirol ekipamendu komunitarioari, kulturazkoari eta aisialdikoari lotua.

- Merkataritza-erabilera "kiosko" finkoetan eta aldizkako saltokietan (izozkiak etab.).

- Dotaziozkoa, zerbitzu teknikoena.

2.- Eraikinen antolamendua.

Bai erabilera nagusiaren mantenimenduari lotutako eraikinak, bai onartutako erabilerearen bat duten eraikinak, eraikin isolatuak izango dira. Aldearen barnean sartuta egongo dira, baina dotaziozko aldearekin zerikusirik ez duen alderik osatu gabe, eraikin hauek testuinguruan bat eginda diseinatuko dira honako baldintza hauek betez:

a.- Solairuaren betetze-maila gehienez dotaziozko aldearen azaleraren %5a izango da, ibilgailuetarako kaleak kontuan hartu gabe.

b.- Altura gehienez bi solairukoa izango da.

c.- Osaera librea izango da eta "eraikin itxi"an. Eraikinen ezaugarri bereziak direla eta, udalak aldatu ahal izango ditu alde jakin batzuetan sartzeko egoki iruditzen zaizkion arloak.

3.- Urbanizatzeko proiektuen eta lanen baldintzak.

Espazio publikoak urbanizatzeko, Plan Berezian ezarritako jarraibide bereziak eta Aramaio UASek ezarritako orokorrak.

49. artikulua.- Ekipamendu komunitarioko sistema.

Euren lursaileri lotutako dotazio publikoak hartzen dituzten aldeek, eraikinek eta instalazioek osaturik dago.

1.- Erabilera-baldintzak.

a.- Erabilera nagusiak.

- Sorozpidetzakoa.

- Hezkuntzakoa.

- Osasunezkoa.

- Erlijosoa.

- Kulturazkoa.

- Instituzionala.

- Aisialdikoa.

- Kirolezkoa.

b. Usos complementarios admitidos.

- Uso dotacional de espacios libres públicos
- Uso comercial en "kioskos"
- Uso dotacional de servicios técnicos

2. Ordenación de las edificaciones.

Al insertarse en continuidad con el tejido urbano consolidado, las edificaciones e instalaciones deberán respetar las condiciones reguladoras de la zona.

6. AMBITOS DE PROTECCION

Artículo 50. Introducción y justificación

Los ámbitos de Protección definen áreas del tejido urbano con valores específicos, constituidos estos, por el conjunto de las unidades edificatorias que lo conforman y su relación con el espacio urbano.

Las determinaciones que se definen sobre los Ambitos de protección son tanto de carácter normativo como, directrices para intervenciones urbanizadoras de rehabilitación.

La regulación normativa de estos Ambitos de protección configura un nivel intermedio entre la Ordenanza reguladora de zona, a la que complementa, y la Ordenanza gráfica de cada unidad edificatoria, de la que generaliza aspectos para una determinada área, al mismo tiempo, esta ordenanza, tiene como objetivo, tratar de preservar los valores específicos de cada una de las zonas o ámbitos de protección que se definen.

Se definen 3 ámbitos de protección:

A₁.- La calle Nardeaga desde su comienzo como calle corredor hasta la Plaza de S.Cruz.

A₂.- Plaza de S.Cruz.

A₃.- Plaza de Goikoetxea

Artículo 51. Ambito de protección. calle Nardeaga. a1

Valoración

Se valora en esta zona la continuidad, no regular, del espacio calle-corredor, jalonada por singulares espacios libres dispuestos aleatoriamente en el tejido edificado.

La homogeneidad tipológica de la mayor parte de las edificaciones que constituyen esta zona, con edificios de pequeña y mediana escala, unifamiliares y de vecinos entre medianeras, con usos no residenciales ligados a la calle corredor, (comercio etc.) en su planta baja

La fragmentación de la edificación, discontinuidad de cornisas, y formalización de cubiertas y aleros son también características a valorar en este área urbana. Desde el punto de vista compositivo, también es de destacar el predominio de materiales tradicionales así como la composición de fachadas, caracterizándose éstas por el predominio del macizo sobre hueco, la correspondencia vertical en sus huecos y el predominio de esta dimensión en la configuración de los mismos.

Artículo 52. Determinaciones de protección. AMBITO a1.

1. Usos

El uso de taller urbano solo podrá ubicarse en la planta baja de los edificios, sin poder ser de uso exclusivo de parcela o edificación.

Para las actuaciones protegidas que se acojan al Decreto 214/96, se establece la siguiente categoría de actividades en los locales de edificios residenciales, en aplicación del Artículo 25.5 del mencionado decreto.

Categoría: 1^a Comercial; 2^a Hostelería; 3^a Dotacional ; 4^a Administrativo; 5^a Residencial.

2. Condiciones Morfológicas

Las condiciones de parcelación serán las reguladas en la ordenanza mC, con las excepciones establecidas en las Fichas de Ordenanza Gráfica.

Se establece un frente mínimo de edificación de 8 m. y máximo de 12 m.

La altura mínima será de 2 plantas. Para los edificios cuya altura máxima se establece en 2 plantas más entrecubierta, se permite resolver los huecos del bajocubierta, exclusivamente en el plano de cubierta.

La edificabilidad complementaria de los patios de parcela se situará libremente en dicho patio a excepción de la semiman-

b.- Onartutako erabilera osagarriak.

- Espazio libre publikoen erabilera dotaziozkoa.
- Merkataritzako erabilera "kioskoetan".
- Zerbitzu teknikoaren erabilera dotaziozkoa.

2.- Eraikinen antolamendua.

Hiri-sare tinkatuaren ondoan ezartzen direnez, eraikinek eta instalazioek alde horretako baldintza arautzaileak bete beharko dituzte.

6.- BABES EREMUAK.

50. artikulua.- Hitzaurrea eta justifikazioa.

Babes-eremuek hiri-sareko arloak zehazten dituzte balio zehazten bidez. Hiri-sarea itxuratzen duten eraikuntza-unitateek eta hiri-espazioarekin duten loturak osaturik daude balio horiek.

Babes-eremuei buruzko xedapenek arau-izaera dute eta berritzeko eskuhartze urbanizatzaileetarako jarraibideak dira.

Babes-eremu hauen araubideak aldearen antolamendu arautzailearen eta eraikuntza-unitate bakoitzaren antolamendu grafikoaren arteko maila bat osatzen du. Araubideak antolamendu arautzailearen osagarria da. Antolamendu grafikotik alde jakin baterako arlo batzuk orokortzen ditu. Era berean, antolamendu horren helburua alde edo babes-eremu guztien bereiztasunei eustea da.

Hiru babes-eremu daude:

A1.- Nardeaga kalea, korridore-kale gisa hasten den lekutik S. Kruz plazaraino.

A2.- S. Kruz plaza.

A3.- Goikoetxea plaza.

51. artikulua.- Babes-eremua, Nardeaga kalea, a1.

Baliostapena.

Alde honetan korridore-kalearen jarraitasuna (ez gorabeherarik gabea) balioesten da, eraikitako teilatuan ausaz ezarritako espazio libre bereziek zuinkatua.

Alde honetako eraikin gehienek homogeneitasun tipologikoa. Eskala txikiko eta erdiko eraikinak daude, familibakarrekoak eta artekormen arteko auzo-eraikinak, beheko solairuan erabilera ezerezientzialak dituztenak korridore-kaleari (merkataritza etab.) lotuak.

Eraikinaren zatiketa, erlaitzen ezjarraitasuna eta teilatuen eta hegalen formalizazioa ere hiri-eremu honetan balioetsi behar dira. Osaeraren ikuspegitik, aipatzekoak dira tradiziozko materialen nagusitasuna eta fatxaden osaera. Fatxadek ondoko ezaugarriak dituzte: trinkogunearen nagusitasuna baoaren aldean, euren baoen korrespondentzia bertikala eta dimentsio horren nagusitasuna euren konfigurazioan.

52. artikulua.- Babes-xedapenak. e1 Eremua.

1.- Erabilera.

Hiri-tailerraren erabilera eraikinen beheko solairuan kokatu beharko da, eta ezin izango da lursailaren edo eraikinaren erabilera eskusiboa izan.

214/96 Dekretuak hartutako jardura babestuetarako ondoko jardura-maila hauek ezartzen dira eraikin erresidentzialen lokaletan, dekretu horren 25.5 azpiartikulua aplikatuz.

Mailak: 1.a- Merkataritzakoa; 2.a- Ostalaritzakoa; 3.- Dotaziozkoa; 4.a- Administratiboa; 5.a- Erresidentziala.

2.- Baldintza morfologikoak.

Partzelazio-baldintzak mC ordenantzan araututa egongo dira, Antolamendu Grafikoko Fitxetan ezarritako salbuespenak jasoko dituztela.

Eraikinaren aurrealdea 8 m-tik 12 m-ra bitartekoa izango da.

Altuera gehienek bi solairukoa izango da. Gehienek bi altuera bi solairu gehi teilatuartekoa duten eraikinetarako, teilatuaren planoan baino ezin izango dira kokatu teilatupeko baoak.

Lursaileko patioen gehienek eraikigarritasun osagarria patioan askatasunez kokatuko da, Nardeaga kaleko 2tik 12ra

zana comprendida en los números 2 al 12 de la calle Nardeaga, que por su inmediatez con el paseo público elevado posterior, dicha edificabilidad complementaria se situará adosada bien al cuerpo principal de la edificación o adosada al lindero posterior de la parcela; los cierres de parcela a este lindero, serán a partir de la rasante del paseo público de 80 cm. de cierre opaco y 1 m. de cierre vegetal.

Los cierres de la edificación a patio de parcela o traseras, tendrán un tratamiento de fachada a espacio público con un aislamiento preferente de fachada plana y acristalada; en cualquier caso, no se permitirán tratamientos parciales e inconexos del cierre, con volúmenes puntuales o parciales que no tengan una relación coherente e integrada con el conjunto de la fachada.

Las fachadas principales a viario público se formaran a partir de los materiales tradicionales que configuran las existentes o con otros compatibles con los mismos. Su composición tendrá en cuenta los siguientes criterios:

Los huecos de fachada serán de carácter puntual en sus dos o tres primeras plantas, es decir, con excepción de la entrecubierta o actual secadero. Los paños macizos y de huecos tendrán una correspondencia en su verticalidad respectivamente y, en todo caso, un predominio el macizo sobre el vano.

En la configuración de cada uno de los huecos puntuales, predominará la dimensión vertical, incluso en los de la planta baja que tendrán una correspondencia en su eje vertical con los de las plantas superiores, pudiendo éstos, siempre que se respeten paños macizos entre ellos, superar a aquellos en su dimensión horizontal.

Artículo 53. Ambito de protección. plaza de santa Cruz. a2 Valoración

El espacio urbano que conforma la plaza Santa Cruz resulta de la confluencia de 3 elementos estructurantes del tejido urbano de Ibarra: el río, la calle corredor principal y uno de los accesos desde el exterior al núcleo urbano. Desde el recorrido de la calle Nardeaga, esta plaza se convierte en un jalón final de su sentido longitudinal, al mismo tiempo que punto de confluencia del acceso inmediato al núcleo urbano desde la carretera.

Morfológicamente y debido también su formación, el espacio urbano que queda configurado, es irregular y con características de un cierto trazado rústico. La conformación de la plaza por medio de manzanas de diversa morfología en las que, las unidades edificatorias responden también a diferentes tipos edificatorios y, la inclusión en su fachada oeste de un tipo de edificación y cierre de parcela inadecuados tipológicamente, confirman el carácter diverso y complejo de este espacio urbano objeto de protección.

Los objetivos de este ámbito de protección son incentivar y consolidar el papel que este espacio urbano tiene como enclave singular de acceso al núcleo; esta referencia se acentúa con la eliminación del edificio exento próximo al río que garantiza la conexión con el nuevo espacio público de la expansión urbana prevista al este.

Se valora, y se pretende potenciar especialmente la oportunidad de relación con el río a través del puente actualmente existente mediante una urbanización adecuada a los objetivos mencionados.

Por último, se considera necesario una formalización coherente, incluso más urbana, de los edificios o fachadas, así como de los cierres de parcela que delimitan y conforman este espacio público.

Artículo 54. Determinaciones de protección. Ambito a2.

1. Usos

Se prohíbe el uso de taller urbano en cualquiera de sus categorías.

Para las actuaciones protegidas que se acojan al Decreto 214/96, se establece la siguiente categoría de actividades en los locales de edificios residenciales, en aplicación del Artículo 25.5 del mencionado decreto.

Categoría: 1ª Dotacional; 2ª Hostelería; 3ª Comercial; 4ª Administrativo; 5ª Residencial.

2. Condiciones morfológicas

Las condiciones de parcelación serán las reguladas en la ordenanza mC, con las excepciones establecidas en las Fichas de Ordenanza Gráfica.

bitarteko etxebizitza-erdimultzoa izan ezik, gorago dagoen pasealeku jasoaren ondoan dagoenez, eraikigarritasun osagarri hori eraikinaren alde nagusiari edo lursailaren atzealdeko mugariari atxikiko zaio. Mugarri honetara ematen duten lursail-itxiturak itxitura trinkoko 80 cm-ko eta landare-itxiturako 1 m-ko ibilbide publikoaren sastratik kokatu beharko dira.

Lursaileko patiora edo horren atzealdera ematen duten eraikinaren itxiturek espazio publikora ematen duten fatxadaren tratamendua izango dute; fatxada gora-beherarik izango dute eta beiraz hornitua. Nolanahi ere, ez da onartuko itxiduraren ez zatikako ez loturarik gabeko tratamendurik, baldin eta fatxada osoa rekin harreman koherente eta integraturik ez duten bolumen zehatz eta zatikakoez osaturik baitaude.

Bide publikora ematen duten fatxada nagusiak dagoeneko badaudenen material tradizional berberak erabiliz egingo dira, edo horiekin bateragarri diren beste batzuek. Fatxada horiek egiteko ondoko irizpideak hartuko dira kontuan:

Fatxadako baoak ez dira betiko izango lehenengo bizpauru solairutan, hau da, teilatu edo lehortegian izan ezik. Hormatal trinko edo baodunek bertikaltasunaren arabera korrespondentzia izango dute hurrenez hurren, eta edozein kasutan, trinkoa nagusi izango da baoren aldean.

Bao puntualak egituratzeko orduan, lehenetsuna izango du dimentsio bertikalak, baita solairu baxukoetan ere: horiek bat etorri beharko dute ardatz bertikalean solairu altuagokoekin. Azken hauek solairu baxuagokoak gainditu ditzateke dimentsio horizontallean, baldin eta elkarren arteko hormatal trinkoak errespetatzen badira.

53. artikulua.- Santa Kruz plazako babes-eremua. a2.

Balioespena.

Ibarrako hiri-sareko 3 elementu egituratzaileen topaguneak osatzen du Santa Kruz plazako hiri-espazioa: ibaia, kale korridore nagusia eta kanpoaldetik hirigunera heltzeko sarreretako bat. Plaza hau Nardeaga kalearen luzerako ibilbidearen azken zuina da, hala nola errepidetik hirigunearan heltzen den sarbidearekiko topagunea.

Morfologikoki, eta jatorria beragatik, barneko hiri espazio irregularra da, eta nolabaiteko nekazal itxurakoa. Plaza morfologia ezberdineko zenbait etxadik osatzen dute, eta eraikinak banan-banan hartuta ere, eraikin eredu ezberdinetakoak dira; gainera, mendebaldeko fatxadako eraikin mota eta lursail-itxitura tipologikoki desegokiak konfirmatu egiten du hiri espazio babesgai honen izaera anitz eta konplexua.

Babes-eremu honetarako helburua hau da: espazio honek gunera sartzeko enklabe berezi gisa jokatzeko duen papera indartu eta finkatzea. Erreferentzia hori areagotu egingo da ibai ondoko eraikin soila kenduz gero, horrek ekialdean aurreikusitako hiri-hedakuntza espazio publiko berriari lotzea bermatu egingo bailuke.

Balioetsi egiten da, eta ondorioz sustatu egin nahi da gaur egun dagoen zubiaren bidez plaza ibaiari lotzeko aukera, lehen aipatutako helburuen arabera hirigintzaren bitarteko.

Azkenik, derrigorrezkotzat jotzen da eraikin eta fatxaden formalizazio koherentea, baita urbanoagoa bada ere, bai eta espazio publiko hau mugatu eta osatzen duten lursail-itxiturena ere.

54. artikulua.- Babeserako xedapenak. a2 esparrua

1. Erabilera

Debekatu egiten da hiri-tailerraren erabilera, edozein mailakoa delarik ere.

214/96 Dekretuan jasotako jardun babestuentzako, eta bertako 24.5 azpiartikuluarekin bat etorriz, ondoko jarduera-mailak ezartzen dira eraikin erresidentzialen lokaletan.

Mailak: 1.- Dotaziozkoa; 2.- Ostalaritzakoa; 3.- Merkataritza-koa; 4.- Administratiboa; 5.- Erresidentziala

2. Baldintza morfologikoa

Antolamendu Grafikoko Fitxetan jasotako salbuespenak izan ezik, mC ordenantzak arautuko ditu partzelazioa egiteko baldintzak.

Se permite un frente máximo de la edificación según el frente de la parcela consolidada.

La altura mínima de la edificación es de 3 plantas.

No se permiten cuerpos salientes en el bajocubierta.

Los cierres de la edificación a patio de parcela o traseras, tendrán un tratamiento de fachada a espacio público con una solución preferente de fachada plana y acristalada; en cualquier caso, no se permitirán tratamientos parciales e inconexos del cierre, con volúmenes puntuales o parciales que no tengan una relación coherente e integrada con el conjunto de la fachada.

Los cierres de parcela al espacio público, se formalizarán en coherencia con el carácter urbano de la plaza.

Las fachadas principales a viario público se formaran a partir de los materiales tradicionales que configuran las existentes o con otros compatibles con los mismos. Su composición tendrá en cuenta los siguientes criterios:

Los huecos de fachada serán de carácter puntual en sus dos o tres primeras plantas, es decir, con excepción de la entrecubierta o actual secadero. Los paños macizos y de huecos tendrán una correspondencia en su verticalidad respectivamente y, en todo caso, un predominio el macizo sobre el vano.

En la configuración de cada uno de los huecos puntuales, predominará la dimensión vertical, incluso en los de la planta baja que tendrán una correspondencia en su eje vertical con los de las plantas superiores, pudiendo éstos, siempre que se respeten paños macizos entre ellos, superar a aquellos en su dimensión horizontal.

Artículo 55. Ambito de protección plaza Goikoetxea. a3

El espacio urbano de esta plaza además de contener la confluencia de 2 elementos estructurantes del tejido urbano de Ibarra, lo conforman dos edificios singulares e institucionales del núcleo, el Ayuntamiento y la ermita.

Morfológicamente es un espacio regular con características urbanas, tanto por su propia configuración como por la dimensión que aportan también los edificios residenciales que lo conforman.

Los objetivos de este ámbito de protección son: por un lado, ratificar el carácter institucional de la plaza a partir de la protección integral de los edificios institucionales, y por otro, la conservación y revalorización de los edificios residenciales que definen y delimitan este espacio urbano.

La definición de directrices de urbanización consecuentes con estos objetivos, es un instrumento también necesario para la consecución de los mismos.

Artículo 56. Determinaciones de protección. Ambito a3.

1. Usos.

Se prohíbe el uso de taller urbano en cualquiera de sus categorías.

Para las actuaciones protegidas que se acojan al Decreto 214/96, se establece la siguiente categoría de actividades en los locales de edificios residenciales, en aplicación del Artículo 24.5 del mencionado decreto.

Categoría: 1ª Comercial; 2ª Hostelería; 3ª Dotacional;; 4ª Administrativo; 5ª Residencial.

2. Condiciones Morfológicas

Las condiciones de parcelación serán las reguladas en la ordenanza mC, con las excepciones establecidas en las Fichas de Ordenanza Gráfica.

Se establece un frente mínimo de edificación de 8 m. y máximo de 12 m.

La edificación complementaria en la semimanzana configurada por los números 2 al 10 de la plaza, se adosará o incluirá en el cuerpo de la edificación principal; el cierre de parcela en el lindero aborde de río será transparente o de formación vegetal.

La altura mínima será de 2 plantas. No se permiten cuerpos salientes en el bajo cubierta, a excepción de lo establecido en las Fichas de ordenación Gráfica.

Los cierres de la edificación a patio de parcela o traseras, tendrán un tratamiento de fachada a espacio público con una

Eraikinaren gehieneko aurrealdea lursail tinkatuaren aurrealdearen arabera izango da.

Eraikinaren gutxieneko altuera 3 solairukoa izango da.

Ez da onartuko irtegunerik teilatupean.

Eraikinaren lursailaren patioko edo atzealdeko itxiturek espazio publikora ematen duten fatxaden tratamendu berbera izango dute, ahal dela fatxada lau eta kristalezatuaren soluzioa aplikatuz. Edozein modutan, ez da onartuko itxituren tratamendu partzial edo loturarik gabekorik, hau da, fatxadaren osotasunarekin harreman koherente eta integraturik ez duten bolumen partzialik.

Espazio publikora ematen duten lursail-itxiturek plazaren izaera urbanoarekiko koherentzia gordez formalizatuko dira.

Bide publikora ematen duten fatxada nagusiak alde zuzeneko material tradizional berberekin egingo dira, edo horiek konpatible diren bese batzuekin. Fatxada horiek egiteko, kontuan hartuko dira ondoko irizpideak:

Fatxadako baoak puntualek izango dira lehenengo bizpauru solairutan, hau da, teilatu edo lehortegian izan ezik. Hormatal trinko edo baodunek bertikaltasunaren arabera korrespondentzia izango dute hurrenez hurren, eta edozein kasutan, trinkoak lehentasuna hartuko dio baoari.

Bao puntualek egituratzeko orduan, lehentasuna izango du dimentsio bertikalak, baita solairu baxukoetan ere, zeintzuk bat etorri beharko duten ardatz bertikalean solairu altuagokoekin. Azken hauek solairu baxuagokoak gaingitu ditzateke dimentsio horizontalean, baldin eta elkarren arteko hormatal trinkoak errespetatzen badira.

55. artikulua.- Goikoetxea plazako babes-eremua. a3.

Ibarrako hiri-sareko bi elementu egituratzaileen topagunea edukitzeaz gain, guneko bi eraikin berezi eta instituzionalek osatzen dute plaza honetako hiri-espazioa: Udaletxea eta ermita.

Morfologikoki espazio erregular eta hiri ezaugarria da, bai bere konfigurazioagatik, baita osatzen duten eraikin erresidentialak ematen dioten dimentsioagatik ere.

Babes-eremu honetarako helburuak hauek dira: batetik, plazaren izaera instituzionala berrestea eraikin instituzionalen babes integrala medio, eta bestetik, hiri-espazioa definitu eta mugatzen duten eraikin erresidentialak kontserbatu eta berbalioetsi.

Era berean, helburu hauek lortzeko nahitaezko beste tresna bat hirigintzarako artezduak zehaztea da, beti ere helburuekiko koherenteak izango direnak.

56. artikulua.- Babeserako erabakiak. a3 esparrua

1. Erabilerak.

Debekatu egiten da hiri-tailerraren erabilera, edozein kategoriatan delarik ere.

214/96 Dekretuak jasotzen dituen jardun babestuentzako, eta bertako 24.5 Artikuluarekin bat etorriz, ondoko aktibitatekategoria ezartzen dira etxebizitzeko eraikuntzetako lokaletan.

Mailak: 1.- Dotaziozkoa; 2.- Ostalaritzakoa; 3.- Merkataritzakoa; 4.- Administratiboa; 5.- Erresidentiala

2. Baldintza Morfologikoak

Antolamendu Grafikoko Fixxetaren jasotako salbuespenak izan ezik, mC ordenantzak arautuko ditu partzelazioa egiteko baldintzak.

Eraikinaren aurrealdea 8 metrokoa izango da gutxienez eta 12 metrokoa gehienera jota.

Plazako 2tik 10erako zenbakiak osatzen duten azpietxadiko eraikin osagarria eraikin nagusiari atxikiko zaio, edo zuzenean bere barnean sartuko da. Ibai ertzeko lursail-itxitura gardena edo landere-bidez egina izango da.

Gutxieneko altuera 2 solairukoa izango da. Antolamendu Grafikoko Fixxetaren jasotako salbuespenetan izan ezik, ez da onartuko irtegunerik teilatupean.

Eraikinaren lursailaren patioko edo atzealdeko itxiturek espazio publikora ematen duten fatxaden tratamendu berbera

solución preferente de fachada plana y acristalada; en cualquier caso, no se permitirán tratamientos parciales e inconexos del cierre, con volúmenes puntuales o parciales que no tengan una relación coherente e integrada con el conjunto de la fachada.

Las fachadas principales a viario público se formarán a partir de los materiales tradicionales que configuran las existentes o con otros compatibles con los mismos. Su composición tendrá en cuenta los siguientes criterios:

Los huecos de fachada serán de carácter puntual en sus dos o tres primeras plantas, es decir, con excepción de la entrecubierta o actual secadero. Los paños macizos y de huecos tendrán una correspondencia en su verticalidad respectivamente y, en todo caso, un predominio el macizo sobre el vano.

En la configuración de cada uno de los huecos puntuales, predominará la dimensión vertical, incluso en los de la planta baja que tendrán una correspondencia en su eje vertical con los de las plantas superiores, pudiendo éstos, siempre que se respeten paños macizos entre ellos, superar a aquellos en su dimensión horizontal.

7. DIRECTRICES DE URBANIZACION

Artículo 56. Directrices Genéricas.

El conjunto de directrices y determinaciones que a continuación se exponen, basadas en la valoración del papel y características de la trama de espacios públicos de Ibarra, supondrá un contexto de referencia para las obras de urbanización.

El esquema general para abordar el tratamiento de los espacios libres del Área de Rehabilitación debe participar de una lógica global que implique a la totalidad del viario de Ibarra.

Se considera que el área consolidada se articula por un lado sobre el eje estructurador que suponen la calle Arriola-Nardeaga y las plazuelas de S Cruz y V Goicoetxea, y por otro lado, con características diferentes, sobre la calle Ibargoia.

Para la parte más representativa y cívica de estos espacios -c/ Nardeaga y Plazas- se planteará, por sus características formales y funcionales, un tráfico de coexistencia con pavimento unitario - sin aceras- y de cierta "presencia" acorde con las cualidades históricas y estéticas valoradas en la zona -ámbitos 1,2 y 3-.

Para la calle Ibargoia, con similar papel estructurador, pero sin la función central del área anterior, y con una sección irregular, también se planteará una pavimentación unitaria, pero con materiales menos enfáticos y de carácter masivo como losetas o adoquines de hormigón. Es importante en esta calle, aprovechando la anchura de su tramo central, definir una zona más estática, una plazoleta, que forme una secuencia en el recorrido. La formalización de la misma se apoyará en la modificación de la volumetría de los muros de contención de los desniveles y en el retranqueo del bloque de viviendas.

Las pequeñas calles y espacios transversales que abocan a los ejes anteriores, se formalizarán con simplicidad y discreción. Dadas sus proporciones y escasa homogeneidad será apropiado también el uso de un pavimento muy fragmentado y la ausencia de aceras.

Será oportuno, por la presencia inmediata del río Aramaio y el medio natural en las áreas más periféricas, añadir al tratamiento anterior una cierta gradación en cuanto a materiales y su disposición, hacia una escena más blanda y rústica. Ello contribuirá a diversificar y enriquecer la trama de los espacios públicos de Ibarra en coherencia con su identidad.

Ejemplo significativo de lo anterior, sería el tratamiento de las calles y espacios del borde norte del núcleo urbano. En contacto con unos expresivos y bien aparejados muros de contención de las laderas, a base de mampostería de piedra natural, estas zonas han de consolidarse con un pavimento acorde con su carácter y que potencie la presencia de los muros. Se propone para ello adoquín rugoso o enmorrillado de cantos rodados.

Para el viario de las futuras expansiones que se concretarán en las distintas unidades de ejecución, por las características de nueva planta y secciones más amplias, será posible la sistematización de aceras peatonales y una mayor gama de materiales

izango dute, ahal dela fatxada lau eta kristalezatuaren soluzioa aplikatuz. Edozein modutan, ez da onartuko itxituraren tratamendu partzial edo loturarik gabekorik, hau da, fatxadaren osotasunarekin harreman koherente eta integraturik ez duten bolumen partzialik.

Bide nagusira ematen duten fatxada nagusiak alde aurretik daudenen material tradizional berberekin egingo dira, edo horiekin konpatible diren bese batzurekin. fatxada horiek egiteko, kontuan hartuko dira ondoko irizpideak:

Fatxadako baoak ez dira betiko izango lehenengo bizpauri solairutan, hau da, teilatu edo lehortegian izan ezik. Hormatal trinko edo baodunek bertikaltasunaren araberako korrespondentzia izango dute hurrenez hurren, eta edozein kasutan, trinkoa nagusi izango da baoaren aldean.

Bao puntualak egituratzeko orduan, lehenetsuna izango du dimentsio bertikalak, baita solairu baxukoetan ere, zeintzuk bat etorri beharko duten ardatz bertikalean solairu altuagokoekin. Azken hauek solairu baxuagokoak gainditu ditzateke dimentsio horizontalean, baldin eta elkarren arteko hormatal trinkoak errespetatzen badira.

7.- HIRIGINTZARAKO ARTEZDURAK.

57. artikulua.- Artezdura Orokorrak.

Ondoren azalduko diren artezdura eta erabakiek osatuko dute hirigintza lanetarako erreferentzi-testuingurua. Oinarria Ibarra espazio publikoen sarearen papera eta ezaugarrien balioespena izan da.

Birgaitze Aldeko espazio librean tratamenduari ekiteko eskema orokorrak Ibarra bide guztiak barne hartuko dituen osoko logika baten araberakoa izan behar du.

Alde tinkatua eratzen da, alde batetik Arriola-Nardeaga kaleak, eta Santa Kruz eta V. Goicoetxea plazatxoek osatutako ardatz egituratzailearen inguruan; eta bestetik, ezaugarri ezberdinekin, Ibargoia kalearen inguruan.

Espazio hauetatik alderdirik zibiko eta esanguratsua erantzat (Nardeaga kalea eta bi plazak) koexistentziako trafikoa planteiatuko da, zoladura bateratukoa, espaloirik gabea, eta nolabaiteko "presentziaduna", inguru horretan balioetsi diren koalitete historiko eta estetikoak (12 eta 3 esparruak) dagokien adinako.

Ibargoia kalearen paper egituratzailea parekoa da, baina ez dauka aurreko aldearen funtzio nagusia. Gainera, sekzio irregularrekoa denez, hor ere zoladura bateratua planteiatuko da, baina material ez hain indargarri eta izaera masibokoekin egina, hormigoizko loseta eta galtzadarriak esaterako. Kale honetan garrantzitsua da inguru estatikoago bat definitzea, plazaratxo bat, ibileran sekuentzia bat egin dezan; horretarako erdiko tramuko zabalera aprobetxatuko da. Berau formalizatzeke oinarria desnivele eusteko ormen bolumentria-aldaketak eta etxebizitza-blokeen erretrankeoa izango dira.

Gorago aipaturiko ardatzak elkar lotzen dituzten kaleak eta zeharkako espazioak sinpletasunez eta diskrezioz formalizatuko dira. Horien neurriak eta homogeneitate eskasa kontuan hartuta, egokia izango da zoladura oso zatikatua erabili, eta espaloirik ez egitea.

Alde kanpokoan Aramaio ibaia eta ingurune naturala berehala agertzen direla eta, komenigarria litzateke baita gorago aipatutako tratamendua materialen eta beren disposizioaren aldetik nolabaitko mailaketa egitea, eskena biguin eta erruralagorako bidean. Horrek Ibarra espazio publikoen sarea dibertsifikatzen eta aberasten lagunduko luke, beti ere bere identitatearekin koherentzia gordez.

Aurrekoaren adibide esanguratsu gisa, horra hirigunearen ipar ertzaren kale eta espazioen tratamendua. Hor bada harri naturaleko manposteriaz egindako kontentzio-orma bat mendikalde eusteko, inguru aparejatu eta adierazkorra; horiekin kontaktuan dauden onduruak indartu egin behar dira beraien izaerari dagokien eta ormen presentzia indartuko duen zoladurarekin. Horretarako galtzadarri zimurtsu eta ertz borobilduko enmorrilatua proposatzen dira.

Betearazpen unitateetan zehaztuko diren aurrera begirako hedakuntzeetako bideak, planta berrikoak eta sekzia zabalagoak izango dira, eta horrek oinezkoentzako espaloiak sistematikoki egitea eta material gama zabalagoa erabiltzea (masako hor-

incluido el hormigón en masa y asfaltado, si bien sería deseable una utilización controlada y no generalizada de la sección convencional - a favor del tráfico rodado -, entendiéndose que para la escala y características del núcleo sería mas interesante diseños de calles y espacios públicos mas integradores.

De una forma sistemática en las Normas Subsidiarias Municipales de Aramaio se ha planteado la recuperación de la presencia del río y su integración en la Escena Urbana. Es en el ámbito de las áreas de expansión donde este objetivo se formalizará, dando lugar a una serie de paseos e itinerarios peatonales en la trama viaria. Su carácter público, blando y respetuoso con el río habrá de tener continuidad en las calles y accesos que los conectan con el Area de Rehabilitación Integrada.

En la calle Arriola, a la entrada de Ibarra, por su disposición mas despejada y la reciente pavimentación, se plantea el mantenimiento de la sección actual y se entiende necesario mejorar la circulación peatonal y la imagen de la calle completando la continuidad del la acera oeste colindante con el parque, eliminando el murete segregador e implicando al arbolado y al propio parque de una manera mas intensa con la calle.

Directrices de los ámbitos de protección.

Artículo 58. C/ Nardeaga.

Constituye una secuencia de la trama urbana con carácter estructurador y representativo en la zona principal del núcleo.

Configura una Escena Urbana con las cualidades de la calle corredor y eje cívico dotacional y comercial apoyado en una morfología de Manzana Cerrada.

Las directrices de urbanización para la C Nardeaga son los siguientes:

- Potenciación de la identidad y continuidad del tramo mediante un pavimento sistemático, fragmentado y de calidad - piedra natural - coherente con el carácter representativo e histórico del área.

- Tratamiento unitario de la sección con tráfico de coexistencia, sin resalte de aceras, de acuerdo con la función de "calle salón" del espacio, y para adecuarse a su irregularidad y escasa dimensión transversal en algunas partes.

- Tratamiento significado de los jalones que suponen el puente sobre el río y el ensanchamiento de la anteiglesia de S.Martín, mediante la valoración volumétrica del pretil en el primer caso, y valorando la función de secuencia y presencia del edificio institucional diferenciando el despiece del pavimento con uno de mayor escala . Se potenciará además la conexión con las dos calles que flanquean la Iglesia.

Artículo 59. Plaza Santa Cruz.

De acuerdo con la valoración efectuada para este Ambito, será objetivo prioritario del tratamiento de este espacio el lograr potenciar el carácter urbano y su formalización como plaza. Al mismo tiempo ello debe ser compatible con la consolidación de la presencia del río en el lugar.

Para ello se respetarán las siguientes directrices:

- Pavimentación unitaria de todo el ámbito que refuerce la identidad de la plaza. Esta determinación será coherente con la pavimentación de la C/ Nardeaga, si bien a partir de su diferenciación como secuencia de la misma.

- Despiece y materiales de acuerdo con la escala e importancia del recinto.

- Refuerzo de la presencia del río basado en la formalización volumétrica adecuada - sillares de piedra natural - de los pretils y posibles bancos adosados. Mantenimiento de la fábrica del puente mejorando la percepción de su bóveda. Adecuación de las infraestructuras de saneamiento que aparecen en el cauce. Disposición de alumbrado y mobiliario urbano que cualifique y enfatice con elegancia el lugar.

- Disposición del nuevo puente de acceso hacia la Unidad de Ejecución número 3, con extrema discreción, dada la fragilidad de la presencia del río en la zona. Sus dimensión transversal no excederá de 5 m y su resolución formal habrá de ser actual- sin emular ni competir con el viejo- de tablero sencillo y con barandillas muy ligeras y de poca presencia para no impedir la visión del conjunto. Una posible imagen del puente nuevo

migoia eta asfaltoa barne) ahalbideratuko du. Hala ere, gunearen eskala eta ezaugarriak kontuan hartuta, interesgarriago litza-teke kale eta espazio publiko integratzailegoak eratzea, eta ildo horretatik hobe litzateke sekzio konbentzionala (berebilen zirkulazioaren alde jokatzeko duena) kontrolpean erabiltzea, eta ez guztiz nagusitzea.

Aramaioko Udal Arau Ordezkatzaileetan ibaiaren presentzia berreskuratu eta Hiri Eskenan integratzea planteatzen da sistematikoki. Helburu hori hedakuntza-arloetan zehaztuko da, oinezkoentzako hainbat ibilbide egingo baitira bide- sarean. Horiek publikoak izango dira, eta ibaiarekiko harremanetan biguin eta errespetuzkoak; izaera horrek jarraipena izan beharko du Birgaitze Integratuko Esparruarekin lotuko dituzten kale eta bestelako sarbideekin.

Ibarrako sarrerako Arriola kalean, disposizio irekiagoa izateagatik, eta orain gutxi zoladura-lanak egin izan direlako, egungo sekzioa bere horretan uztea planteatzen da; derrigorrezkoztat jotzen da oinezkoen zirkulazioa eta kalearen irudia hobetzea, eta horretarako jarraipena eman parke ondoko mendebaldeko espaloari, hormatxo banatzailea kendu, eta arbolategia eta parkea bera kalearekin modu estuago batez lotu.

Babes-eremuetarako artez durak

58. artikulua.- Nardeaga kalea.

Sare urbanoaren sekuentzia egituratzailea da, gunearen inguru nagusian adierazgarria.

Kale korridorearen ezaugarriak Hiri Eskena da, hala nola ardatz zibiko dotazional eta komertzialarenduna, bere oinarria Etxadi Itxiaren morfologia izanik.

Nardeaga kalea urbanizatzeako artezpideak honakoak dira:

- Tartearen izaera eta jarraitasuna indartu zoladura sistematiko, zatikatu eta kalitatezko (harri naturala) baten bitartez, inguru horren izaera esanguratsu eta historikoarekin koherentea izango dena.

- Trafikoa eta oinezkoak batera dauden inguruari tratamendu bakuna emango zaio, espaloia jaso gabe, espazio horrek betetzen duen -kale saloi- funtzioaren errespetatuz, eta erregulartasun eza eta zenbait zatitan duen zeharkako dimentsio neurri urria kontuan hartuta.

- Ibai gaineko zubia eta S. Martín aurrelitzaren zabalunea diren zuinen tratamendu esanguratsua, lehen kasuan pretilaren balioespen bolumetrikokoaren bitartez, eta eraikin instituzionalaren sekuentzia eta presentzia funtzioa balioetsiz, zoladurako despiecea eskala handiagoko baten aurrean bereiztearen bidez. Gainera, eliza inguratzen duten bi kaleekiko lotura bultzatuko da.

59. artikulua.- Santa Kruz plaza.

Esparru honen balioespina egin eta gero, espazioa tratatzekoan premiazko helburu izango dira bere hiri-izaera indartzea, eta plaza gisa formalizatzea. Gainera, hori guztia leku berean dagoen ibaiaren presentzia kontsolidatzearekin bateragarria izango beharko du.

Horretarako, ondoko artezpideak beteko dira:

- Esparru guztiaren zoladura bateratua, plazaren identitatea indartuko duena. Erabaki hori Nardeaga kalearen zoladurarekin koherentea izan behar du, nahiz eta kontuan hartuta hargatik bereziko dela beraren sekuentzia gisa.

- Despiecea eta materialak gunearen eskala eta garrantziaren arabera izango dira.

- Ibaiaren presentzia indartu egingo da formalizazio bolumetrikoki egokiaren bitartez, hots, harri naturalezko silareak pretil eta aukerazko eserleku adosatuetan. Zubiaren fabrika mantendu egingo da, haren gangaren pertzeptzioa hobetuz. Ibaiaren ubidearen dauden saneamendu azpiegiturak egokitu egingo dira. Hiri argiteria eta altzariteria, lekuari dagokion kalitate eta dotorezia janzteko moduan paratuko dira.

- Zubi berri bat paratuko da 3. Beteazpen Unitatera heltzeko, baina erabateko diskresioaz; izan ere, ibaiaren presentzia inguru horretan ahula da. Zeharkako neurriak ez dira 5 metro baino gehiagokoak izango, eta bere erresoluzio formalak egunekoak izango da, zaharrenekin ez antzirik hartu ezta konpetituz gabe, tablero bakunekoak, eta barandila oso arin eta presentzia eska-sekoak, osoko ikuspegia eragoz ez dezan. Hauxe izan daiteke

sería un tablero formado por una lámina-losa de hormigón blanco armado, de bordes planos y con una mínima barandilla metálica.

Sería deseable que la ubicación del puente nuevo fuera la mas distante respecto al viejo, planteada para cuando se desarrolle la Unidad de Ejecución número 3 y la consiguiente desaparición del edificio que lo obstaculiza. En cualquier caso la distancia interpuentes habrá de ser la máxima posible.

- La concreción formal del conjunto de la plaza determinará con claridad espacios estáticos de estancia y disfrute peatonal ligados al puente preferentemente- que eviten la apropiación abusiva del espacio por parte de la circulación y el estacionamiento de los vehículos rodados. Esta determinación habrá de concretarse sutilmente de tal forma que no fragmente en exceso el espacio dada la escala del mismo

Artículo 60. P. Goikoetxea

Constituye la plaza mas urbana y consolidada de núcleo, y ofrece en cuanto a tratamiento y pavimentación un grado destacable de acabado y calidad de los materiales.

Los objetivos para el Ambito radican en la profundización de su papel institucional y cívico dentro de la trama viaria. Desde el punto de vista de su reurbanización hay que subrayar la fragmentación formal y funcional actual, las cuales apoyadas en cautelas frente al tráfico y un cierto diseño retórico del pavimento, los jalones encadenados y los muretes del "campus" de la Ermita, hacen que el potencial expresivo de este espacio principal esté por debajo de sus posibilidades.

Las posibilidades del ámbito se reforzarán eliminando los muretes, cadenas y jalones señalados. Dotando de un carácter unitario y global al pavimento, pudiendo lograrse esto manteniendo el vigente pavimento actual e intercalando en el mismo una retícula complementaria que le dote de una composición de mayor escala y logre una percepción única del espacio.

Se complementará con un mobiliario urbano e iluminación coherente con los fines 1anteriores.

ANUNCIOS

DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA

DIRECCION DE MEDIO NATURAL Y ENOLOGIA

3.415

Dado que en el monte de utilidad pública número 79 "Arecharzo y Neguarán" de la pertenencia del Ayuntamiento de Okondo se va a proceder a su apeo y amojonamiento en 2ª Fase, procede, de acuerdo con los términos previstos en la Norma Foral 13/86, de 4 de julio, reguladora del Régimen de los Montes del Territorio Histórico de Alava:

Acordar la declaración en estado de deslinde del citado monte, cuyos límites, según Catálogo, son los siguientes:

Norte, Este, Sur y Oeste: particulares de Okondo, no imponiéndose restricción particular aplicable a esta declaración.

La fecha de comienzo de las labores de apeo será al mes de la publicación en el BOLETIN OFICIAL del Territorio Histórico de Alava de este edicto, a las diez horas de la mañana en el lugar conocido como Neguarán.

Los colindantes conocidos y/o aquellos que figuren en el Catastro de Rústica serán citados personalmente.

Al mencionado acto deberán acudir los colindantes y las personas que acrediten un interés legítimo. Los que no asistan personalmente o por medio de un representante legal o voluntario a la práctica del apeo no podrán después formular reclamación contra el mismo.

Asimismo, el día 6 de septiembre de 1996 se declaró en estado de deslinde el monte de utilidad pública número 81 "Ayerza y Gallarraga" de la pertenencia del Ayuntamiento de Okondo, en el curso de los trabajos de deslinde y amojonamiento se ha identificado físicamente el monte de utilidad pública número 84 "Laburrieta y Ansusieta", de la pertenencia de ese

zubi berriaren balizko irudi bat: hormigoi harmatu zurizko lami-la-lauaz osatutako tableroa, ertz lauzkoa, eta metalezko barandila ahalik eta txikien batekin.

Komenigarria litzateke zubi berria zaharrarengatik ahalik eta urrutien paratzea, 3. Betearazpen Unitatea garatu eta oztopatzen duen eraikina desagertuko denerako, ordurako planteatua egotea. Edozein modutan ere, zubien arteko tartea ahalik eta handiena izan beharko du.

- Plazaren osoko konkezio formalak ezarriko ditu, argi eta garbi, oinezkoen onura eta egoteko gune estatikoak, bereziki zubiari lotutakoak. Horrela, gurgildun ibilgailuen zirkulazioak eta estazionamenduak neurritz gaineko lekua har dezaten ekidin aha izango da. Determinazio hau sotiltasunez zehaztuko da, espazioaren eskala dela eta, gehiegi zatikatu ez dezan.

60. artikulua.- Goikoetxea plaza.

Guneko plazarik hiri-giroko eta kontsolidatuena da. Tratamendu eta zoladuraren ezaugarriak bukaera ona eta materialen kalitate handia dira.

Esparrurako helburu nagusia bide-sarean jokatzeko duen paper instituzional eta zibikoa sakontzea da. Birurbanizatzearen aldetik, berriz, egun zatiketa formal eta funtzional egoeran dagoela azpimarratu behar da, areagotu egiten dutena trafikoa-aren aurrean erakutsitako joera zuzurrak eta zoladuraren diseinu piska bat erretorikoak, elkarren artean kateatuko zuinek, eta Ermitaren "campuseko" hormatxoek. Horrek guztiak espazio nagusi honen indar espresiboa berezko posibilitaten azpitik egotea dakar.

Esparruaren posibilitateak indartu egingo dira lehen aipatutako hormatxo, kate eta zuinak kenduz. Zoladurari tratamendu bateratzaile eta globala emago zaio, eta hori oraingo zoladurari eutsiz lor daiteke, bertan eskala handiagoko konposizioa egin, eta espazioari pertzeptzio bakuna emango dion erretikula osagarria tartekatuz.

Lehenago aipatutako helburuekin bat datorren hiri altzariteria eta argizteriarekin osatuko da.

IRAGARPENAK

NEKAZARITZA SAILA

NATUR INGURUNE ETA ENOLOGIA ZUZENDARITZA

3.415

Okondoko Udalaren jabetzakoa den "Arecharzo eta Neguarán" zenbakiko herri onurako mendian bertako 2. Fasean mugen neurketa eta mugak jartzea egin behar dela kontutan hartuz, Arabako Lurralde Historikoaren Mendien Erregimena erregulatzen duen, uztailearen 4ko, 13/86 Foru Arauean aurrikusitako baldintzekin bat:

Aipatutako mendiaren mugarritze egoeraren deklarazioa erabaki, mugarritze horren mugak, Katalogoaren arabera, ondorengoak dira:

Ipar, Eki, Hego eta Mendebaldera: Okondoko partikularrak, deklarazio honi inolako murrizte partikularrik jartzen ez zaiolarik.

Mugen neurketa lanak hasteko eguna, oraingo edikto hau Araba Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta ondorengo hilabetea izango da, Neguarán bezala ezagutzen den lekuan goizeko hamarretan.

Ezagutzen diren mugakideak eta/edo Landa Katastroan azaltzen diren haiek pertsonalki deituko dira.

Egintza horretara mugakideak eta legezko interes bat ziurtatzen duten pertsonak joan beharko dira. Norbere kabuz edo legezko edo borondatezko ordezkari baten bidez lur-neurketa horretara joaten ez direnak ezin izango dute neurketa horren aurka erreklamaziorik aurkeztu.

Era berean, 1996ko irailaren 6an, Okondoko Udalaren jabetzakoa den "Ayerza eta Gallarraga" 81 zenbakiko herri onurako mendia mugarritze egoeran dagoela aitortu zen, bere mugen neurketan eta mugarririk jartze lanak egiten ari zirela Udala bereko jabetzakoa den "Laburrieta eta Ansusieta" 84 zenbakiko herri onurako mendia fisikoki identifikatu zen, orduan zegoen karto-