

11.- GASTOS DE ANUNCIOS: Serán de cuenta del adjudicatario.

12.- FECHA DE ENVIO DEL ANUNCIO AL DIARIO OFICIAL DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS: No procede en este caso.

Vitoria-Gasteiz, a 2 de marzo de 1999.— El Diputado Foral titular del Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, JUAN CARLOS PERAL SANTOS.

## DEPARTAMENTO DE URBANISMO, ARQUITECTURA Y MEDIO AMBIENTE

### Anuncio

139

Correspondiente a la Orden Foral número 906, de 22 de diciembre de 1998, en relación con el expediente de Plan Especial de Rehabilitación del Centro Histórico de Marquinez.

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

"Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral núm. 564/98, de 30 de julio, del Diputado de Urbanismo, Arquitectura y Medio Ambiente, por las que se aprobaba definitivamente el expediente de Plan Especial de Rehabilitación del Centro Histórico de Marquinez

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

Contra la presente Orden Foral, que constituye resolución definitiva en vía administrativa, se podrá 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 del 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 se informa, a través de la presente publicación, que, 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.

### TITULO I

#### NORMATIVA DE CARACTER GENERAL

##### CAPITULO 1º - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto. El objeto del presente Plan Especial es la Ordenación de las Acciones Urbanísticas, Edificatorias y Urbanizadoras, así como la instrumentación de los mecanismos de gestión necesarios para la consecución de la Rehabilitación Urbana del Area declarada de Rehabilitación Integrada correspondiente al Centro Histórico de Marquinez, encaminada a la Protección, Conservación, y mejora de su tejido urbano así como a la puesta en valor y más adecuada utilización de su Patrimonio Edificado y Urbanizado, de manera que se asegure el mantenimiento de la población residente, la elevación de sus condiciones de vida y de la calidad de las viviendas, y la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles.

Todo ello de acuerdo con lo establecido en el Decreto 214/1996 de 30 de julio sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco.

Artículo 2. Naturaleza. El presente Plan Especial se corresponde con la clase b) de los Planes Especiales definidos en el artículo 84 correspondiente a la Sección 6º del Capítulo Primero

11.- IRAGARPENEN GASTUAK: Adjudikatariaren kontura izango dira.

12.- EUROPAKO KOMUNITATEEN EGUNKARI OFIZIALERA IRAGARPENEA BIDALTZEKO EGUNA: Kasu honetan ez da behar.

Vitoria/Gasteiz, 1999ko martxoaren 2a.— Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Saileko foru diputatua, JUAN CARLOS PERAL SANTOS.

## HIRIGINTZA, ARKITEKTURA ETA INGURUGIRO SAILA

### Iragarpena

139

1998ko abenduaren 22an emandako 906 Foru Aginduari dagokiona, Markizeko gune historikoa birgaitzeko plan bereziaren espedienteari buruzkoa.

Hirigintza, Arkitektura eta Ingurugiro Saileko diputatuak foru agindu hori onartu du, eta honen bidez haren xedapen zatia argitara ematen da:

"Lehenengoa.- Hirigintza, Arkitektura eta Ingurugiro Saileko foru diputatuak 1998ko uztailaren 30ean emandako 564/98 Foru Aginduan ezarritako baldintzak konplitutzat hartzea. Foru agindu horren bidez behin betiko onespina eman zitzaion Markizeko gune historikoa birgaitzeko plan bereziaren espedienteari.

Bigarrena.- Ebazpen hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta Arabako Lurralde Historikoarenean argitaratzea."

Ebazpen honek administrazio bideari amaiera ematen dio, Herri Administrazioen Jaurbide Juridikoaren eta Guztiontzako Administrazio Jardunbidearen Legeak, 30/92 zenbakikoak, 109. artikulua c puntuan xedatu bezala. Haren kontra administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkez daiteke EAEko Auzitegi Nagusian, Administrazioarekiko Auzitarako Sailean, bi hilabetez, epe hori argitaratze egunetik aurrera kontatuko delarik, Administrazioarekiko Auzitarako Jurisdikzioa arautzen duen Legeak 37. eta 58. artikuluetan adierazitakoaren arabera. Bi hilabeteko epea Kode Zibilarren 5. artikuluan aurreikusitakoari jarraituz kontatuko da.

Hori guztia ez da oztopo izango bestelako errekurtsoren bat egiteko, hala nahi izanez gero.

Era berean, Foru Arau honen kontra administrazioarekiko auzi-errekurtsoa egin nahi bada, foru agindua eman duen organoari aurretik derrigorrez adierazi behar zaiola adierazten da argitalpen honen bidez, 30/92 Legeak 110. artikulua 3. puntuan agindutakoaren arabera.

Hirigintza, Arkitektura eta Ingurugiro Saileko foru diputatua, AVELINO FERNANDEZ DE QUINCOCES MENDIETA.

### I. TITULUA

#### ARAUDI OROKORRA

##### 1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Helburua.- Plan Berezi honen helburua hau da: batetik, hirigintzako ekintzak, eraikuntzako ekintzak eta ekin-tza urbanizagarriak ordenatzea, eta, bestetik, osorik birgaitzeko-tzat hartutako aldearen hiri birgaitzea egiteko beharrezkoak diren kudeaketa-bideak jartzea, beti ere Markizeko gune historikoari dagokionez. Birgaitze horren bidez, hiri-ehuna babestu, iraurarazi eta hobetu nahi da, eta ondare eraiki eta urbanizatuari balio eman eta egokiago erabili, biztanleak bertan gera daitezzen ziurtatzeko, bizi-egoera eta etxebizitzaren kalitatea hobetzeko, eta komunitatearen ekipamenduak eta ekonomi jarduera bateragarriak bultzatzeko.

Hori guztia Eusko Jaurlaritzak ondare hiritartu eta eraikia birgaitzeko jardura babestuei buruz uztailaren 30ean emandako 214/1996 Dekretuan ezarritakoaren arabera.

2. artikulua. Izaera.- Plan Berezi hau Lurzoruaren Legeak lehenengo kapituluko 3. sekzioaren 84. artikuluan definitutako b) motako plan berezietakoa da, eta lege horretan eta haren erre-

del Título Tercero de la vigente Ley del suelo, estando sujeto a lo establecido para los mismos en dicha Ley y sus reglamentos, así como a lo especificado en el Decreto 214/1996 del Gobierno Vasco.

**Artículo 3 Procedencia.** El presente Plan Especial desarrolla las determinaciones de la calificación global de las Normas Subsidiarias de Marquínez.

**Artículo 4 Ambito.** El ámbito del Plan Especial es el que figura en el Plano nº 1: Delimitación del Area, que se apoya en la delimitación del área UR-2 de las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, con ligeras modificaciones apuntadas en el párrafo 2º de la Memoria del Plan Especial. El área señalada coincide con la delimitación establecida en la Declaración de Area de Rehabilitación Integrada de la Zona, en la orden del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco de 14 de noviembre de 1996.

**Artículo 5. Vigencia.** El presente Plan Especial tendrá vigencia indefinida a partir de su Aprobación Definitiva, en tanto no sea revisado conforme a lo previsto en la Ley del Suelo y en el Decreto 214/1996 del Gobierno Vasco.

**Artículo 6. Efectos.** Los efectos de la Aprobación del Plan Especial serán su Publicidad, Ejecutividad y Obligatoriedad así como la legitimización de las Expropiaciones correspondientes de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo (R.D. 1/1992), Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978), Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y Decreto 214/1996 del Gobierno Vasco.

**Artículo 7. Documentación.** El Plan se compone de los siguientes documentos:

- A.- Estudio Socio-Urbanístico.
- B.- Memoria Descriptiva y Justificativa.
- C.- Normativa Urbanística.
- D.- Estudio Económico Financiero y Programa de Actuaciones.
- E.- Determinaciones relativas al Valor del Suelo y de Carácter Fiscal.
- F.- Catálogo de la Edificación y de los Espacios Libres Públicos.
- G.- Fichas de las Unidades Edificatorias.
- H.- Planos de Ordenación.

**Artículo 8. Interpretación.** Para la interpretación de lo establecido en los diferentes Documentos del Plan el orden de prioridad es el que se relaciona a continuación:

- 1º.- Fichas de las Unidades Edificatorias (G).
- 2º.- Catálogo de la Edificación y de los Espacios Urbanos (F).
- 3º.- Normativa Urbanística (C).
- 4º.- Planos de Ordenación (H).
- 5º.- Memoria Descriptiva y Justificativa (B).
- 6º.- Estudio Socio-Urbanístico (A).

El Estudio Económico Financiero y Programa de Actuaciones (D) y las Determinaciones Relativas al Valor del Suelo y de Carácter Fiscal (E) tendrán carácter prioritario en sus respectivas materias.

## CAPITULO 2º NORMATIVA DE DESARROLLO DEL PLAN

**Artículo 9. Unidades de Actuación.** El Plan se gestionará a través de las Unidades de Actuación: Directas, Compuestas y Diferidas, de acuerdo con lo establecido en el Título III de estas Normas.

**Artículo 10. Proyectos de Edificación y Urbanización.** La ejecución de las acciones de rehabilitación previstas en el Plan se llevará a cabo mediante los correspondientes proyectos de edificación y de urbanización.

## TITULO II

### NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACION, DE LA URBANIZACION Y DE LOS USOS

#### CAPITULO 1º- NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACION

##### Sección 1º.- Definiciones

##### De las Formas y Niveles de Intervención

gelamenduetan ezarritakoari loturik dago, bai eta Eusko Jaurlaritzaren 214/1996 Dekretuan xedatutakoari ere.

**3. artikulua. Jatorria.**- Plan Berezi honek Markizeko Arau Subsidiarioen kalifikazio orokorraren zehaztapenak garatzen ditu.

**4. artikulua. Esparrua.**- Plan Bereziaren esparrua 1. planoan jasotakoa da. 1. plano hori aldearen mugaketakoa da, eta indarreko udal arau subsidiarioetako UR-2 aldearen mugaketa oinarritzen da, aldaketa txiki batzuekin (Plan Bereziaren txostenaren 2. paragrafoan jasoak). Osorik birgaitzeko aldea dela deklaratuz agirian ezarritako mugaketarekin bat dator esparrua. Deklarazio hori Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Politika eta Garraio Sailak 1996ko azaroaren 14an emandakoa da.

**5. artikulua. Iraunaldia.**- Plan Bereziak mugagabeko iraunaldia izango du behin-betiko onarpena ematen zaionetik aurrera, Lurzoruaren Legean eta Eusko Jaurlaritzaren 214/1996 Dekretuan ezarritakoaren arabera berraztertu arte.

**6. artikulua. Ondorioak.**- Plan Berezia onartzeak ondorio hauek ekarriko ditu: publikizatea, betearaztea eta beharrezkotakoa, bai eta egin beharreko desjabetzapenen legezkotasuna ere, horrela egiteko agintzen baitute Lurzoruaren Legeak (1/1992 DE), Planeamenduko Erregelamendua (2.159/1978 DE), eta Eusko Jaurlaritzak Hirigintzako Errejimeneraren Eraberritzeari eta Lurzoruaren Balioespenei buruz emandako 8/1990 Legeak.

**7. artikulua. Dokumentazioa.**- Plana honako dokumentu hauek osatzen dute:

- A.- Azterlan sozio-urbanistikoa.
- B.- Deskripzioari eta justifikazioari buruzko memoria.
- C.- Hirigintzako araudia.
- D.- Azterlan ekonomiko eta finantzaketazkoa eta jarduera programa.
- E.- Lurzoruaren balioei buruzko zehaztapenak eta zerga izaerakoak.
- F.- Eraikuntzaren eta espazio libre publikoen katalogoa.

G.- Eraikuntza unitateen fitxak.

H.- Ordenazio planoak.

**8. artikulua. Ulerkuntza.** Planaren dokumentuetan ezarritakoa nola ulertu behar den erabakitzeko, honako lehentasun hurrenkerari jarraituko zaio:

- 1.a.- Eraikuntza unitateen fitxak (G).
- 2.a.- Eraikuntzaren eta espazio libre publikoen katalogoa (F).
- 3.a.- Hirigintza araudia (C).
- 4.a.- Ordenazio planoak (H).
- 5.a.- Deskripzioari eta justifikazioari buruzko memoria (B).
- 6.a.- Azterlan sozio-urbanistikoa (A).

Azterlan sozio-urbanistikoa eta jarduera programak (D) eta lurzoruaren balioei buruzko zehaztapenak eta zerga izaerakoak (E) lehentasuna izango dute beren alorretan.

## 2. KAPITULUA. PLANA GARATZEKO ARAUDIA.

**9. artikulua. Jarduera unitateak.** Plana jarduera unitateen bidez kudeatuko da. Unitate horiek zuzenak, konposatuak eta geroratuak, Arau hauen III. tituluaren ezarritakoaren arabera.

**10. artikulua. Eraikuntza eta hirigintzako egitasmoak.** Planean birgaitzeko aurreikusten diren ekintzak eraikuntza eta hirigintzako egitasmoen bidez betearaziko dira.

## II. TITULUA

### ERAIKUNTZAREN, HIRIGINTZAREN ETA ERABILEREN ARAUDIA

#### 1. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN ARAUDIA

##### 1. sekzioa.- Definizioak

##### Esku hartze moduen eta mailen definizioak

**Artículo 11. Restauración Científica.** Es una forma de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, culturales o históricos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite, en su interior, un uso o usos adecuados a los valores citados. Se corresponde con la definida en el Anexo 1 del Decreto 214/1996 del Gobierno Vasco.

**Artículo 12. Restauración Conservadora.** Es una forma de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos, culturales o históricos de singular relevancia pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento componente del ambiente histórico antiguo o es un elemento significadorio desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela y cualquiera otra característica morfológica. Se corresponde con la definida en el Anexo 1 del Decreto 214/1996. En las operaciones de Restauración Conservadora además de la obligatoriedad del mantenimiento general de la edificación, será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados señaladas explícitamente en las Ficha de la Edificación.

**Artículo 13. Reforma.** Es una forma de intervención constructiva dirigida a las finalidades de consolidación del edificio y a la modificación de otros elementos. Se corresponde con la definida en el Anexo 1 del Decreto 214/1996. En función de la importancia y del tipo de las modificaciones a realizar sobre la edificación. Se subdivide en:

**13.1. Reforma.** En la que las obras a realizar quedan limitadas por la obligatoriedad del mantenimiento puntual de determinados elementos aislados de interés y la salvaguarda de la unidad compositiva. En cualquier caso en las operaciones afectadas por el presente artículo deberá respetarse la cota del edificio original y, en su caso, la cota de la cumbrera más alta de la cubierta con una variación no superior a 50 cms.

**13.2. Reforma Adaptatoria.** En la que las operaciones de modificación deberán incluir las acciones necesarias para conseguir, en la medida de posible, la adaptación de las edificaciones a la Ordenanza de nueva Edificación.

En las operaciones de Reforma, con independencia de la obligatoriedad del mantenimiento de los elementos reseñados en el epígrafe 13.1 y de la adaptación recogida en el 13.2, será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados, señalados explícitamente en las Fichas de la Edificación.

**Artículo 14. Sustitución.** Cuando una Intervención de Demolición va unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denominará Intervención de Sustitución, salvo que cumplan las condiciones para ser considerada Intervención de Reedificación.

**Artículo 15. Intervención de Nueva Planta.** Es la forma de intervención constructiva dirigida a la construcción de edificios en solares en los que no existe edificación previa. Se corresponde con la definida en el Anexo I del Decreto 214/1996.

**Artículo 16. Formas de Intervención Complementarias** no incluídas en las anteriores

**16.1. Demolición.** Es la forma de intervención constructiva dirigida a obtener la desaparición total o parcial de una construcción. Se corresponde con la definida en el Anexo 1 del Decreto 214/1996.

**16.2 Reedificación.** Es un caso particular de la forma de intervención definida como "Sustitución" en la que el sólido envolvente de la nueva construcción coincide con el de la anteriormente existente. Se corresponde con la definida en el Anexo 1 del Decreto 214/1996.

**16.3. Ampliación.** Es la forma de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construída de la construcción existente ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación del perímetro edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa.

**16.4. Consolidación.** Es la forma de intervención constructiva dirigida a conseguir las condiciones de estabilidad estruc-

11. artikulua. Zaharberitze zientifikoa. Eraikin edo instalazio batean edo eraikinik gabeko lurretan egiten den eraikuntzako esku hartze mota bat da. Esku hartzeak garrantzia handia du hiri-ehunean, eraikinen edo lurren balio arkitektoniko, kultural edo historiko berariazkoengatik. Eraikina iraunarazteari begira egiten da eta kalitateei balio emateko, haien barrua balio horiek egoki datozen usaeran edo usaeretan erabiltzeko. Eusko Jaurlaritzaren 214/1996 Dekretuaren 1. eranskinean definitutakoarekin bat dator.

12. artikulua. Zaharberitze iraunarazlea. Eraikin edo instalazio batean edo eraikinik gabeko lurretan egiten den eraikuntzako esku hartze mota bat da. Esku hartzeak ez du garrantzi handirik, eraikinen edo lurren balio arkitektoniko, kultural edo historiko berariazkoengatik, baina, eraikitako ondarearen parte interesgarria da, antzinako giro historikoaren osagaia delako edo, tipologiaren ikuspuntutik, garrantzizko elementua delako, barruko banaketarengatik, banaketa bertikaleko elementuen antolaketarengatik, lurzatiaren gainean egindako okupazio eta antolaketarengatik edo beste edozein ezaugarri morfologikorengatik. Eusko Jaurlaritzaren 214/1996 Dekretuaren 1. eranskinean definitutakoarekin bat dator. Zaharberitze iraunarazlearen eragiketetan, eraikuntzari oro har eusteko derrigorrezkotasunaz gain, egoki ez diren elementuak kentzea nahitaezkoa izango da. Eraikuntzako fitxan adierazten da argi eta garbi zein diren elementu horiek.

13. artikulua. Eraberritzea. Eraikina sendotzeko eta beste elementuak aldatzeko egiten den eraikuntzako esku hartze mota da. Eusko Jaurlaritzaren 214/1996 Dekretuaren 1. eranskinean definitutakoarekin bat dator. Eraikinean egin beharreko aldaketen garrantziarengatik eta motarengatik bitan bereizten da:

**13.1.- Eraberritzea.** Intereseko hainbat elementu isolatuak gorde beharra eta konposizio-unitateari eutsi beharra dira eraberritze lanetarako mugak. Edonola ere, artikulua honetan azalduko eragiketen kasuan, jatorrizko eraikinaren kota errespetatu behar da eta, hala dagokionean, estalkiaren gailurreko kotarik garaiena, 50 cm baino aldaketa handiagorik ezin eman zaiolarik.

**13.2.- Eraberritze egokitzalea.** Eraikinak eraikuntza berriko ordenantzara ahal den neurrian egokitzeko beharrezkoak diren ekintzak sartuko dira aldatze lanetan.

Egokiak ez diren elementuak kentzea nahitaezkoa izango da eraberritze lanetan, 13.1 puntuan esandako elementu gorde beharra eta 13.2 puntuan esandako egokitzea alde batera utzirik. Kendu beharreko elementuak zein diren eraikuntzako fitxetan azalduko da argiro.

**14. artikulua. Ordezkatzea.** Eraispeneko esku hartzea oin berriko esku hartze bati lotuta dagoenean, bien multzoari ordezkapeneko esku hartzea deituko zaio, ez badira betetzen berreraikuntzako esku hartzetaz jotzeko baldintzak.

**15. artikulua. Oin berriko esku hartzea.** Eraikinik ez duten orubeetan eraikinak eraikitzeko esku hartze mota da. Eusko Jaurlaritzaren 214/1996 Dekretuaren 1. eranskinean definitutakoarekin bat dator.

**16. artikulua. Aurrekoetan sarturik ez dauden esku hartze osagarriak.**

**16.1.- Eraispena.** Eraikuntza bat osoan edo zati batez desgertzeko bideratutako esku hartze mota da. Eusko Jaurlaritzaren 214/1996 Dekretuaren 1. eranskinean definitutakoarekin bat dator.

**16.2.- Berreraikuntza.** "Ordezkapen"eko esku hartzearen kasu berezia da. Eraikin berriaren azal solidoa aurreko eraikina-rena da, kasu honetan. Eusko Jaurlaritzaren 214/1996 Dekretuaren 1. eranskinean definitutakoarekin bat dator.

**16.3.- Handitzea.** Eraikuntzaren azalera eraikia handitzeko bideratutako esku hartze modua da. Oin gehiago eraikitzeko izan daiteke, edo perimetro eraikia handitzeko, formatu berriak egiteko, edo beste zerbaiteko.

**16.4.- Sendotzea.** Eraikuntzaren egituraren egonkortasuna lortzeko bideratutako esku hartze modua da. Eusko Jaurlaritza-

tural de una edificación,. Se corresponde con la definida en el Anexo 1 del Decreto 214/1996.

16.5 Conservación y Ornato. Es la forma de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes, así como a mantener o dotar a aquellas de las condiciones mínimas de habitabilidad referente a servicios higiénicos mínimos, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente, y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro, y para obtener las condiciones mínimas de habitabilidad. Se corresponde con la definida en el Anexo 1 del Decreto 214/1996.

Artículo 17. Niveles de Intervención constructiva. Corresponden a los diferentes grados de intensidad de las acciones constructivas rehabilitadoras sobre las edificaciones. Se refieren las siguientes obras:

17.1. Obras correspondientes al Anexo II del Decreto 214/1996. Las dirigidas a que la disposición de una unidad edificatoria, o de una construcción, permita la realización de las operaciones materiales de ejecución del planeamiento, así como, en su caso, a suprimir en su totalidad, o en parte, una unidad edificatoria, o una construcción, por estar declarada por el planeamiento, incompatible con sus objetivos.

17.2. Obras correspondientes al Anexo III del Decreto 214/1996. Las dirigidas a conseguir la solidez y seguridad de los elementos estructurales y constructivos, así como las relativas a la estanqueidad frente a la lluvia y la humedad, al buen estado de las instalaciones y medidas de seguridad contra incendios.

17.3. Obras correspondiente al Anexo IV del Decreto 214/1996. Las dirigidas a conseguir las condiciones de habitabilidad mínimas de programa, así como las relativas a las instalaciones exigidas en el Plan.

#### De Indole Urbanística

Artículo 18. Definiciones de Indole Urbanística

18.1. Parcela. Es toda aquella porción de terreno que forma una unidad física y predial.

- Inicial. Existente antes de la aprobación del Plan.

- Final. Obtenida como resultado de la aplicación del Plan Especial.

18.2 Solar. Es toda aquella parcela o parte de ellas apta para ser edificada, una vez ejecutadas las obligaciones de gestión y urbanización establecidas en el Plan.

18.3. Edificio. Es toda construcción realizada sobre una parcela, ocupándola total o parcialmente.

18.4. Inmueble. Es el conjunto formado por uno o más edificios y la parcela sobre la que se asientan, más el terreno libre vinculado que forma una unidad predial.

18.5. Alineación. Es la línea o frontera, que separa los espacios públicos de los privados.

- Principal. Alineación a las calles Bicubarría, Las Heras, Arlucea, Norte, Vitoria, Camino del Molino, Chiquita, Larrein, San Pedro, San Juan, Basibidea, Araguntia y a las Plazas Mayor, De La Landa y San Roque.

- Secundarias. Alineación al resto de espacios públicos de uso público.

- Posterior. Alineación a los espacios libres públicos de uso restringido (Pacios).

18.6. Línea de edificación o de fachada. Es la línea o frontera entre una edificación y un espacio libre.

#### De la Edificación

Artículo 19. Definiciones de Elementos de la Edificación.

19.1. Altura de la edificación. A los efectos del presente Plan, altura de la edificación es la dimensión vertical existente entre la rasante de la calle, tomada con el punto medio de la fachada principal de la edificación, y la cara inferior de la cornisa o alero de la misma.

19.2. Fachada. Es la superficie reglada con directriz vertical que pasa por la línea de edificación.

- Principal. La que pasa por un segmento de la alineación principal.

ren 214/1996 Dekretuaren 1. eranskinean definitutakoarekin bat dator.

16.5.- Iraunarazpena eta apainketa. Esku hartze modu honen xedeak honako hauek dira: dauden eraikuntzetako amaierako elementuak konpondu, berritu edo ordezkatzera; eraikuntza horietan bizi izateko, gutxienezko garbi-ikuzketa zerbitzuei irauraraztea; legeek ezartzen dituzten gisako antolapideez etxeak hornitzea; eta etxea ez zaharkiltzeko baldintza orokorre eta bizi izateko gutxienezko baldintzez eraikuntza hornitzeko beharrezko diren lantxoak egitea. Eusko Jaurlaritzaren 214/1996 Dekretuaren 1. eranskinean definitutakoarekin bat dator.

17. artikulua. Eraikuntzako esku hartze mailak. Eraikinak birgaitzeko egiten diren ekintzen intentsitate maileri dagozkie. Honako lan hauei dagozkie:

17.1.- 214/1996 Dekretuaren II. eranskinari dagozkion lanak. Eraikin unitate edo eraikuntza baten dispozizioak planeamendua gauzatzeko jarduketara materialak egitea ahalbideratzen dutenak, bai eta , hala badagokio, eraikin unitate bat edo eraikuntza bat osoan edo zati batean kentzea ere, planeamendua bere helbuerekin batera ezinekotzat deklaratu duelako.

17.2.- 214/1996 Dekretuaren III. eranskinari dagozkion lanak. Egiturako eta eraikuntzako elementuen sendotasun eta segurantzazko lortzeko lanak, bai eta euritik eta hezetasunetik babesteko estankotasunari buruzkoak, instalazioen egoera onari buruzkoak eta suteen kontrako segurtasun neurriei buruzkoak ere.

17.3.- 214/1996 Dekretuaren IV. eranskinari dagozkion lanak. Programaren bizigaitasun baldintza gutxienezkoak lortzeko lanak, bai eta planean exijitzen diren instalazioei buruzkoak ere.

#### Hirigintza alorreko definizioak

18. artikulua. Hirigintzako alorreko definizioak

18.1.- Lursaila. Finka-unitate fisiko bat osatzen duen lur-zatia da.

- Hasierakoak: Plana onartu aurretik daudenak.

- Amaierakoak: Plan Berezia aplikatzearen ondorioz sortzen direnak.

18.2.- Orubea. Eraikinak har ditzakeen lursaila edo lursail-zatia, planean ezarritako kudeaketa eta urbanizazio betebeharrak betetzen dituen.

18.3.- Eraikina. Lursail baten gainean egiten den eraikuntza. Lursail osoa har dezake edo zati bat baino ez.

18.4.- Ondasun higiezia. Eraikin batek edo gehiagok, hori edo horiek dauden lursailak, eta hari loturik dagoen lur libreak osatzen duten multzoa, finka-unitate bat osatzen dutena.

18.5.- Lerrokadura. Espazio publikoak eta espazio pribatuak bereizten dituen lerroa edo muga.

- Lerrokadura nagusia. Eraikina kale hauetatik bereizten duen lerroa: Bikubarria, Las Heras, Arluzea, Iparra, Gasteiz, Errotabidea, Kale Txikia, Larrein, San Pedro, San Joan, Basibidea, Araguntia eta Plaza Nagusia, Landa plaza eta San Roke plaza.

- Bigarren mailako lerrokadurak. Eraikina erabilera publikoko gainontzeko espazio publikoetatik bereizten duen lerroa.

- Atzeko lerrokadura. Erabilera mugatuko espazio libre publikoak mugatzen dituen lerroa.

18.6.- Eraikuntzako edo fatxadako lerroa. Eraikin baten eta espazio libre baten arteko lerroa edo muga.

#### Eraikuntza alorreko definizioak

19. artikulua. Eraikuntzako elementuen definizioak.

19.1.- Eraikinaren garaiera. Plan honen ondorioetarako, eraikinaren garaiera kalearen sestratik eraikinaren erlaizera edo teilatu-hegalera doan dimentsio bertikala da, sestra erreferentzia eraikinaren fatxadaren nagusiaren erdian harturik.

19.2.- Fatxada. Eraikuntzako lerroan zehar pasatzen den gainazala, gidalerro bertikalaren erregelatua dagoena.

- Fatxada nagusia. Lerrokadura nagusiaren segmentu batean zehar pasatzen dena.

- Secundaria. La que pasa por un segmento de alineación secundaria.

- Posterior. La que pasa por un segmento de alineación posterior.

- Lateral. La que pasa por un segmento de la línea de edificación que marca la separación entre un edificio y un espacio libre privado, pudiendo corresponder con la parte lateral o trasera del edificio.

19.3. Macizo. Es la parte ciega de la fachada que no permite el paso de la luz.

19.4. Hueco. Es la parte de la fachada que permite el paso de la luz.

19.5. Eje de hueco. Es la línea vertical situada en la superficie de fachada que divide en dos partes iguales la superficie de un hueco.

19.6. Cornisa. Es un elemento horizontal volado de remate superior de la fachada, que sirve de apoyo al arranque del faldón de la cubierta y está constituida por un material pétreo.

19.7. Alero. Es el elemento horizontal o inclinado volado de remate superior de la fachada, que sirve de apoyo al arranque del faldón de cubierta, constituido por material ligero apoyado en elementos discontinuos empotrados, canes o correas.

19.8. Hueco de escalera. Es el espacio delimitado por los paramentos verticales que encierran la escalera y sus rellanos.

19.9. Ojo de escalera. Es el espacio libre delimitado por los planos verticales que coinciden con los límites exteriores de las rampas y rellanos de escaleras.

19.10. Sótano. Se considera planta de sótano de un edificio a la que mantiene la cota inferior del forjado de techo a una distancia inferior a 0,60 m. por encima de la cota de la rasante de la calle principal de acceso al mismo en toda su longitud.

19.11. Semisótano. Se considera planta de semisótano de un edificio a la que no siendo sótano, mantiene la cota inferior del forjado de techo a una distancia inferior a 1,50 m. por encima de la cota de la rasante de la calle principal de acceso al mismo en todo su perímetro.

19.12. Vivienda exterior. Se denomina vivienda exterior a aquella cuyos huecos de iluminación y ventilación del estar o estar-comedor abren a espacio libre público de uso público, calles, plazas o cantones o a espacio libre privado, jardín, que se halle vinculado a la unidad edificatoria en la que se sitúa.

19.13. Vivienda interior. Se denomina vivienda interior a aquella cuyos huecos de iluminación y ventilación del estar o estar-comedor no cumplen las condiciones fijadas para ser vivienda exterior.

### Sección 2ª.- Normativa de Intervención Constructiva

Artículo 20. Catalogación de la Edificación. A todos los efectos, cada una de las edificaciones del área queda clasificada según su valor relativo, como se recoge en el Documento F Catálogo de la Edificación y de los Espacios Urbanos, en alguna de las categorías siguientes:

Grupo I Edificios de Carácter Monumental.

Clase 1ª. Edificios de Carácter Histórico o Arquitectónico, CH

Clase 2ª. Edificios de Carácter Relevante, CR

Grupo II Edificios de Valor Histórico-Arquitectónico.

Clase 3ª. Edificios de Valor Ambiental, VA

Clase 4ª. Edificios de Valor de Conjunto, VC

Grupo III Edificios Sin Valor Histórico-Arquitectónico.

Clase 5ª. Edificios Adaptables, SA

Grupo IV Inadecuados.

Clase 6ª. Edificios con Inadecuación Tipológica, I

Artículo 21. Ordenanzas de aplicación. Las acciones de edificación quedan reguladas por alguna de las tres Ordenanzas siguientes: Ordenanza de Conservación de la Edificación (O.C.E.), Ordenanza de Recuperación de Edificación (O.R.E.) y Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.), en función de la clasificación en el catálogo de los edificios sobre los que se actúe, o en función de que se produzca una intervención sobre solares no edificados de la forma que se expone a continuación:

- Bigarren mailako fatxada. Bigarren mailako lerrokadura segmentu batean zehar pasatzen dena.

- Atzeko fatxada. Atzeko lerrokadura segmentu batean zehar pasatzen dena.

- Alboko fatxada. Eraikinaren eta espazio libre pribatu baten arteko muga markatzen duen lerroaren segmentu batean zehar pasatzen dena. Eraikuntzaren alboko aldeekin edo atzeko aldeekin bat etor daiteke.

19.3.- Hormatala. Argia pasatzen uzten ez duen fatxada-zatia.

19.4.- Baoa. Argia pasatzen uzten duen fatxada-zatia.

19.5.- Bao-ardatza. Bao baten gainazala bi zati berdinetan zatitzen duen lerro bertikala, fatxadaren gainazalean dagoena.

19.6.- Erlaiza. Fatxadaren goi-parte errematatzekeko elementu horizontala hegaldua da, harriz egindakoa. Teilatu-faldoak bertan hartzen du oinarri.

19.7.- Teilatu-hegala. Fatxadaren goi-parte errematatzen duen elementu horizontala edo inklinatu hegaldua. Teilatu-faldoiak bertan hartzen du oinarri. Material arina izaten du, elementu etendun enpotratuen gainean jarria (harburu, zuburu edo petralak).

19.8.- Eskailera-zuloa. Eskailera eta eskailburuak barne hartzen dituen paramentu bertikalek mugatutako espazioa.

19.9.- Eskailera-begia. Eskailerako arrapalen eta eskailburuen kanpoko mugekin bat datozen plano bertikalek mugatzen duten espazio librea.

19.10.- Sotoa. Sabai-forjatuaren beheko kota kalearen sestra-kotatik 0,6 m-ra edo alde gutxiagora duen oina sotoa dela ulertzen da. Erreferentziako kalea sotora iristekoa da. Soto oinak luzera guztian izan behar du alde hori.

19.11.- Erdisotoa. Sabai-forjatuaren beheko kota kalearen sestra-kotatik 1,5 m-ra edo alde gutxiagora duen oina erdisotoko dela ulertzen da, sotoa ez bada. Erreferentziako kalea erdisotora iristekoa da. Erdisotoko oinak perimetro guztian izan behar du alde hori.

19.12.- Etxebizitza kanpora emana. Egongelako edo egongela-jangelako argi eta aireztapen bakoak erabilera publikoko espazio libre publikora (kale, plaza, kantoietara) edo espazio libre pribatura (lorategira) zabalik dituen etxebizitza. Lorategiak eraikuntza-unitateari loturik egon behar.

19.13.- Etxebizitza barrura emana. Egongelako edo egongela-jangelako argi eta aireztapen bakoek etxebizitza kanpora emana izateko baldintzak betetzen ez dituztenak.

2. sekzioa. Eraikuntzako esku hartzearen araudia

20. artikulua. Eraikuntzaren katalogazioa. Ondorio guztietarako, aldearen eraikuntza guztiak beren balio erlatiboaren arabera sailkatuko dira, F dokumentuan, eraikuntzaren eta espazio libre publikoaren katalogoan, jasotzen den bezala. Hauetako kategorietako batean sailkatuko dira:

I. taldekoa, monumentu dituzten eraikinak.

1. mailakoa. Izaera historikoko edo arkitektonikoko eraikinak (CH).

2. mailakoa. Izaera nabarmeneko eraikinak (CR).

II. taldekoa, balio historiko-arkitektonikoko eraikinak

3. mailakoa. Ingurugiro balioko eraikinak (VA).

4. mailakoa. Multzo balioko eraikinak (VC).

III. taldekoa, balio historiko-arkitektonikorik gabeko eraikinak.

5. mailakoa. Egoki daitezkeen eraikinak (SA).

IV. taldekoa, egokiak ez direnak.

6. mailakoa. Desegokitzapen tipologikoa duten eraikinak.

21. artikulua. Aplikatu beharreko ordenantzak. Honako hiru ordenantzetako batek arautzen ditu eraikuntzako ekintzak, zein eraikin motatan egiten den edo eraikinik gabeko orubean egiten den begiraturik: eraikinari iraurarazteko ordenantza (EIO), eraikina berreskuratzeko ordenantza (EBO) eta eraikin berriko ordenantza (EBIO).

21.1. Ordenanza de Conservación (O.C.E.). Es de aplicación a las acciones de edificación realizadas sobre los edificios clasificados en el Grupo I (Edificios de Carácter Monumental), que deben de ser mantenidos, no admitiéndose en ningún caso la demolición total o parcial de sus elementos, salvo la eliminación de añadidos extraños o degradantes.

21.2. Ordenanza de Recuperación (O.R.E.). Es de aplicación a las acciones de edificación realizadas sobre los edificios clasificados en el Grupo II (Edificios de Valor Histórico-Arquitectónico), que deben ser mantenidos, no admitiéndose su demolición salvo en los casos en que los costos de las acciones rehabilitadoras superen el 80% del Presupuesto Protegible en los edificios que cumplen el Planeamiento y del 100% en los que no cumplen. En estos casos les será de aplicación la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.).

Así mismo la Ordenanza de Recuperación puede ser de aplicación optativa a las acciones de edificación realizadas sobre los edificios clasificados en el Grupo III (Edificios sin valor Histórico-Arquitectónico), que podrán acogerse alternativamente a la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.).

21.3. Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.). Es de aplicación a las acciones de edificación de Nueva Planta sobre solares vacíos, a las acciones de edificación realizadas sobre los edificios del Grupo IV (Inadecuados) que pretendan optar a la modalidad de Rehabilitación Protegida, y a las acciones de edificación realizadas sobre los edificios del Grupo III (Edificios Sin Valor Histórico-Arquitectónico) que no han optado por la Ordenanza de Recuperación (O.R.E.), así como a los del Grupo II (Edificios de Valor Histórico-Arquitectónico), en el caso, que se permita su sustitución en base al costo de su rehabilitación.

Artículo 22. Formas de Intervención constructiva. Se consideran Formas de Intervención constructiva de "Rehabilitación Protegida", las contenidas en el Anexo 1, Decreto 214/1996 del Gobierno Vasco, que se realicen cumpliendo las determinaciones del Plan Especial, y que se corresponden con las unidades de edificación existentes como se expone a continuación.

22.1. Intervención de Restauración Científica. Esta forma de intervención constructiva rehabilitadora, que comporta el mantenimiento obligado de la edificación existente, corresponde a los edificios catalogados en el Grupo I, Clase 1ª: "Edificios de Carácter Histórico o Arquitectónico (C.H.)".

22.2. Intervención de Reforma Conservadora. Esta forma de intervención constructiva rehabilitadora, que comporta el mantenimiento obligado de la edificación existente, corresponde a los edificios catalogados en el Grupo I, Clase 2ª: "Edificios de Carácter Relevante (C.R.)".

22.3. Intervención de Reforma. Esta forma de intervención constructiva rehabilitadora corresponde a los edificios catalogados en el Grupo II, Clases 3ª y 4ª: "Edificios de Valor Ambiental y de Valor Histórico-Arquitectónico, (VA y VC)".

En los casos regulados en el artículo 21.2, en los que la "Intervención de Reforma" suponga la superación de los porcentajes establecidos, se pasará automáticamente a la "Intervención de Sustitución".

22.4. Intervención de Reforma Adaptatoria. Esta forma de intervención constructiva rehabilitadora, que comporta las modificaciones necesarias para la adaptación de las edificaciones a través del cumplimiento de la Ordenanza de Nueva Edificación en su morfología externa, corresponde a los edificios clasificados en el Grupo III, Clase 5ª: "Edificios Sin Valor Histórico-Arquitectónico, Edificios Adaptables, (S.A.)", que podrán optar asimismo por la forma de Intervención de Sustitución.

En los casos regulados en el artículo 21.2., en los que la "Intervención de Reforma Adaptatoria" suponga la superación de los porcentajes establecidos, se pasará automáticamente a la "Intervención de Sustitución".

22.5. Intervención de Sustitución. Esta forma de intervención constructiva rehabilitadora, que comporta la demolición de la edificación y su sustitución por otra de Nueva Planta, corresponde a los edificios clasificados en el Grupo IV, Clase 6ª: "Edificios con Inadecuación Tipológica (I)".

Esta forma de intervención constructiva rehabilitadora corresponde así mismo a los edificios catalogados en el Grupo III que pueden optar libremente entre las formas de intervención

21.1.- Eraikinari iraunarazteko ordenantza (EIO). I taldean sailkatuta dauden eraikineta egiten diren eraikuntza-ekintzei aplikatzen zaie (monumentu izaerako eraikinak). Eraikin horiei eutsi behar zaie. Ez da inolaz ere onartuko ez erabat ez zatiren bat eraistea, gaineratu zaizkion elementu arrotzak edo degradatzaileak izan ezik.

21.2.- Eraikina berreskuratzeko ordenantza (EBO). II. taldean sailkatuta dauden eraikineta egiten diren eraikuntza-ekintzei aplikatzen zaie (balio historiko-arkitektonikoko eraikinak). Eraikin horiei eutsi behar zaie. Ezin izango dira eraitsi, birgaitzeko ekintzek babes-aurrekontuaren %80 gainditzen ez badute, planeamendua betetzen duten eraikinen kasuan, eta %100, planeamendua betetzen ez dutenen kasuan. Kasu horietan, eraikin berriko ordenantza aplikatuko zaie.

III. taldean sailkatutakoetan egiten diren eraikuntza-ekintzei ere aplika dakizkieke aukeran (balio historiko-arkitektonikorik gabeko eraikineta). Eraikin horiei eraikin berriko ordenantza ere aplika dakieke.

21.3.- Eraikin berriko ordenantza (EBIO). Ordenantza hori honako eraikuntza-ekintzei aplikatuko zaie: orube hutsetan egiten diren eraikin berriei; IV. taldean (ez egokiak) dauden eraikinei, birgaitze babestua nahi badute; III. taldean dauden eraikinei (balio historiko-arkitektonikorik gabeko), berreskuratzeko ordenantza hautatu ez badute; eta II. taldekoei (balio historiko-arkitektonikoko eraikinak), ordezkatzera onartzen bada birgaitze kostuan oinarriturik.

22. artikulua. Eraikuntzako esku hartze moduak. "Birgaitze babestua"ren eraikuntzako esku hartze moduak Euskal Jaur-laritzaren 214/1996 Dekretuaren I. eranskinean daudenak dira, plan bereziaren zehaztapenak betez egiten badira eta dauden eraikuntza-unitateekin bat badatoz. Hona zein diren eraikuntzako esku hartze moduak:

22.1.- Zaharberritze zientifikoko esku hartzea. Birgaitze esku hartze modu hau "izaera historiko edo arkitektonikoko eraikinak" izeneko dagokie, I. taldeko 2. mailakoei, alegia; eta lanei ekitean dagoen eraikinari nahitaez eustera behartzen du.

22.2.- Eraberritze iraunarazleko esku hartzea. Birgaitze esku hartze modu hau "balio nabarmeneko eraikinak" izeneko dagokie, I taldeko 2. mailakoei, alegia; eta lanei ekitean dagoen eraikinari nahitaez eustera behartzen du.

22.3.- Eraberritzeko esku hartzea. Birgaitze esku hartze modu hau "ingurugiroko balioak eraikinak eta balio historiko-arkitektonikorik gabeko" izeneko dagokie, II. taldeko 3. eta 4. mailakoei, alegia.

Ordezkatzeko esku hartzera pasatuko da besterik gabe, 21.2 puntuan erregulatutako kasuetan, eraberritzeko esku hartzeak ezarrita dauden portzentaiak gainditzea baldin badakar.

22.4.- Eraberritze egokitzaleko esku hartzea. Birgaitzeko esku hartze modu hau, "balio historiko-arkitektonikorik gabeko eraikinak eta egoki daitezkeen eraikinak" izeneko dagokie, III. taldeko 5. mailakoei, alegia; eta lanetan eraikinak egokitzeko behar diren aldaketak egin beharko dira eraikin berriaren ordenantza betez kanpoko morfologian. Ordezkatzeko esku hartze modua alternatiboki hautatu ahal izango dute.

Ordezkatzeko esku hartzera pasatuko da besterik gabe, 21.2 puntuan erregulatutako kasuetan, eraberritze egokitzaleko esku hartzeak ezarrita dauden portzentaiak gainditzea baldin badakar.

22.5.- Ordezkatzeko esku hartzea. Birgaitzeko esku hartze modu hau "desegokitzapen tipologikoko eraikinak" izeneko dagokie, IV. taldeko 6. mailakoei, alegia; eta eraikuntza eraitsi eta oin berriko beste batekin ordezkatu beharra dakar berarekin.

Birgaitzeko esku hartze modu hau III. taldean katalogatutako eraikinei dagokie, bai eta II. taldearen 3. eta 4. mailetan katalogatutako eraikinei ere, 21. artikulua 2. puntuan esandako gaitzak

constructiva de Reforma Adaptatoria o de Sustitución, y también a los edificios del Grupo II, Clases 3ª y 4ª que en virtud del artículo 21.2. pasen a esta forma de intervención.

22.6. Intervención de Nueva Planta. Esta forma de intervención constructiva, que supone la inexistencia previa de edificación, corresponde a solares aptos para ser edificados que deberán cumplir con la Ordenanza de Nueva Edificación.

22.7. Intervenciones Complementarias no incluídas en las anteriores. Estas formas de intervención resultan complementarias a las anteriores, con excepción de la Intervención de Demolición, que podrá ser independientemente únicamente en los casos en los que se pretenda la desaparición de un edificio para la obtención de un espacio libre.

En el resto de los casos, salvo que se trate de "ruina inminente", las licencias de derribo no podrán ser independientes de las de edificación.

Por lo tanto dichas formas de intervención complementarias se regirán por las disposiciones contenidas en las formas de intervención general correspondiente.

El supuesto de la intervención de demolición excepcional señalado no podrá ser de aplicación a las edificaciones catalogadas en el Grupo I, ni a los elementos de mantenimiento obligatorio de los edificios del Grupo II.

Dichas formas de intervención constructiva rehabilitadora son las siguientes:

- Demolición.
- Reedificación.
- Ampliación.
- Consolidación.
- Conservación y Ornato.

Artículo 23. Niveles de Intervención Constructiva. Se consideran niveles de intervención constructiva los definidos en el artículo 17º y referidos en el presente artículo y que se corresponden con las unidades de edificación existentes como se expone a continuación:

23.1. Nivel 1º. Será preceptivo el cumplimiento de las condiciones establecidas del Nivel 1º (adecuación urbanística) en todas las edificaciones, incluídas las de Nueva Planta, excepto las catalogadas en el Grupo I, Clases 1ª (CH) y 2ª (CR).

23.2. Niveles 2º y 3º. Será preceptivo el cumplimiento de las condiciones establecidas de los Niveles 2º y 3º, en todas las edificaciones sin excepción, una vez finalizadas las obras de rehabilitación correspondientes, incluso en las de Nueva Planta.

23.3. Nivel 4º. El cumplimiento de las condiciones establecidas del nivel 4º será optativo en las edificaciones catalogadas en el Grupo I, Clases 1ª (CH) y 2ª (CR), y Grupo II, Clases 3ª (VA) y 4ª (VC), y Grupo III, Clase 5ª (SA) y siempre que no se actúe a través de la Ordenanza de Nueva Edificación en cuyo caso será preceptivo su cumplimiento.

El cumplimiento de las condiciones establecidas en el Nivel 4º será obligatorio en el resto de los casos, correspondientes al Grupo IV, Clase 6ª (I), en lo relativo a la adaptación de su morfología externa.

### Sección 3ª.- Normativa de Adecuación Urbanística

Artículo 24. Edificios sujetos a la Ordenanza de Conservación (O.C.E.): CH y CR.

24.1. La parcela final y sus alineaciones vienen definidas en el plano "Ordenación: Alineaciones y Rasantes" y en el plano de "Modelo de Ordenación". Las líneas de edificación coinciden con las de la edificación para complementar el Nivel 1º.

24.2. En estos casos no existen edificaciones ni partes de edificación fuera de ordenación, como no sean añadidos inconvenientes o degradantes a las mismas.

24.3. Para que en una edificación se pueda proceder a efectuar una Intervención Constructiva Rehabilitadora será preciso que previamente se hayan realizado las cesiones previstas en los artículos que le sean de aplicación según el Capítulo 2º del Título III.

Artículo 25. Edificios sujetos a la Ordenanza de Recuperación (O.R.E.): VA y VC, en su caso, SA.

25.1. Tanto la Parcela Final como las Alineaciones y las Líneas de Edificación vienen definidas en el plano "Ordenación:

tik esku hartze modu horretara pasatu badira. III. taldekoen kasuan, eraberriktzea egokitzeko eraberriktzaren eta ordezkapenaren artean hauta daiteke.

22.6.- Oin berriko esku hartzea. Birgaitzeko esku hartze modu hau orube eraikigarriei dagokie, aurretik eraikuntzarik ez dutenei. Orubeek eraikin berriei buruzko ordenantza bete behar dute.

22.7.- Aurrekoetan sarturik ez dauden esku hartze osagarriak. Esku hartze modu hauek aurrekoen osagarriak dira, eraispenekoa izan ezik. Eraispenekoa lokabea kasu bakar batean izan daiteke: eraikin bat desagertarazi nahi denean, espazio libre bat lortzeko.

Gainerako kasuetan, lurreratzeko zorian ez badago, eraispeneko lizentziak ezin izango dira lokabeak izan eraikuntzako lizentzietatik.

Beraz, esku hartze modu osagarriak esku hartze modu orokorretan jasorik dauden xedapenek arautuko dituzte.

Esandako eraispeneko esku hartze ohiz kanpoko ezin izango zaie aplikatu I. taldean katalogatutako eraikuntzei, ez eta II. taldeko eraikuntzetan derrigorrez mantendu beharreko elementuei ere.

Hona zein diren birgaitzeko esku hartze osagarriak:

- Eraispena.
- Berreraikuntza.
- Handitzea.
- Sendotzea.
- Iraunarazpena eta apainketa.

23. artikulua. Eraikuntzako egokitze lanak. Eraikuntzako egokitze lanak 17. artikuluan definitutakoak eta artikuluko honetan aipatutakoak izango dira. Dauden eraikuntza-unitateei dagozkien ondoren azaltzen den bezala:

23.1.- 1. maila. Maila honetan ezarritako baldintza guztiak bete beharrekoak izango dira eraikuntza guztietan, oin berrikoak barne, I. taldearen 1. eta 2. motetakoak (CH eta CR).

23.2.- 2. eta 3. maila. Maila horietan ezarritako baldintza guztiak bete beharrekoak izango dira eraikuntza guztietan, baita oin berrikoetan, salbuespenik gabe, birgaitze lanak amaitu ondoren.

23.3.- 4. maila. Maila honetan ezarritako baldintzak betetzea aukerakoa izango da I. taldeko 1. eta 2. mailetan (CH eta CR), II. taldeko 3. eta 4. mailetan (VA eta VC) eta III. taldeko 5. mailan (SA) katalogatutakoetan, eraikuntza berrirako ordenantzaren bidez aritzen ez bada --kasu horretan arauzkoa izango da--.

Laugarren mailan ezarritako baldintzak betetzea derrigorrezkoa izango da gainontzeko kasuetan, IV. taldeko 6. mailan katalogatutakoetan, kanpoko morfologia egokitzeari dagokionez.

### 3. sektiona. Hirigintzako egokitzearen araudia.

24. artikulua. Iraunarazteko ordenantzari lotutako eraikinak (EIO): CH eta CR.

24.1.- Bai lursail amaierakoa bai haren lerrokadurak "Ordenazioa: lerrokadurak eta sestrak" eta "Ordenazio eredu" izeneko planoetan daude definiturik. Eraikuntzako lerroak 1. maila osatzeko eraikuntzarenarekin bat datoz.

24.2.- Kasu hauetan ez dago eraikuntzarik edo eraikuntza zatirik ordenaziotik kanpo, eraikuntzari erantsitako elementu zatar edo degradatzaileak ez badira.

24.3.- Eraikuntza batean birgaitzeko esku hartze bat egiteko, lagapenak egin beharko dira aurretik, III. tituluaren 2. kapituluako artikuluetan aurreikusitakoaren arabera.

25. artikulua. Berreskuratzeko ordenantzari lotutako eraikinak (EBO): VA eta VC, eta, badagokio, SA.

25.1.- Bai lursail amaierakoa bai lerrokadurak eta eraikuntza-lerroak bi plano hauetan daude definiturik: "Ordenazioa:

"Alineaciones y Rasantes" y en el plano "Modelo de Ordenación".

25.2. Para que en una edificación se pueda proceder a efectuar una Intervención Constructiva Rehabilitadora será preciso que previamente se hayan realizado las cesiones previstas en los artículos que le sean de aplicación según el Capítulo 2º del Título III.

25.3. En estos casos la parte o partes de las edificaciones que queden fuera de las alineaciones definidas quedarán Fuera de Ordenación, así como las partes de las mismas que excedan de las alturas máximas permitidas, siéndoles de aplicación lo previsto en el artículo 60 de la vigente Ley del Suelo, admitiéndose la realización de obras de consolidación y estanqueidad conducentes a evitar la ruina de la edificación siempre que dichas obras no afecten a un porcentaje superior al 20% de ninguno de los elementos estructurales (pilares, forjados, vigas, etc...). Además deberá garantizarse que no se incremente el valor del edificio a efectos de su expropiación mediante la renuncia expresa a dicho incremento y a la fijación previa de aquél.

Artículo 26. Para edificaciones sujetas a la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.): I, intervenciones rehabilitadoras de Nueva Planta, y, en su caso, SA.

26.1. Situación 1ª. Parcelas provenientes de edificios catalogados en los Grupos II y III, y solares provenientes de la parcelación de Unidades de Actuación (en zonas No Consolidadas).

1. Tanto la Parcela Final como sus Alineaciones vienen definidas en el plano "Ordenación de la Edificación: Alineaciones y Rasantes" y en el plano "Modelo de Ordenación".

2. Para poder edificar será preciso que previamente se hayan realizado las cesiones previstas en los artículos que le sean de aplicación según el Capítulo 1º del título III.

26.2. Situación 2ª. Parcelas provenientes de edificios catalogados en el Grupo IV: Inadecuados.

1. Los edificios catalogados en el Grupo IV quedan declarados Fuera de Ordenación, admitiéndose no obstante la realización de obras de intervención y consolidación que no tendrán la consideración de Intervenciones de Rehabilitación Protegida, no pudiéndose acoger a las Ayudas en Areas de Rehabilitación Integrada, establecidas en el Decreto D.R.P.U.E. y en el presente Plan.

2. En estos casos, tendrán el carácter de Intervenciones de Rehabilitación Protegida la sustitución de las actuales edificaciones que deberá ajustarse a las determinaciones de la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.) y a las condiciones de Adecuación Urbanística siguientes:

A/ Las Alineaciones y las Líneas de Edificación serán las definidas en el Plano "Ordenación de la Edificación: Alineaciones y Rasantes" y en el plano de "Modelo de Ordenación".

B/ Deberán haber realizado las cesiones previstas en los artículos que le sean de aplicación según el Capítulo 1º del Título III.

C/ Las Parcelas Finales deberán cumplir con las siguientes condiciones de parcelación:

1.- El Frente mínimo de fachada a Alineaciones Principales y Posteriores será de 6 mts.

2.- Las líneas de separación entre Parcelas Finales (Medianerías) formarán ángulos, tanto con la Alineación Principal como con la Posterior, comprendidos entre 75º y 105º.

#### Sección 4ª.- Ordenanzas de Edificación

##### Subsección 1ª - Ordenanza de Conservación (O.C.E.)

Artículo 27. Condiciones básicas.

27.1. La ocupación en planta es la delimitada por las líneas de edificación definidas en el artículo 24 (Normativa de Adecuación Urbanística) y recogidas en el Plano de Ordenación, correspondiendo a la de los edificios existentes.

27.2. Los espacios pertenecientes a las Parcelas Iniciales que queden al exterior de las Alineaciones deberán ser cedidos al Ayuntamiento.

27.3. La altura de la edificación es igualmente la de los edificios existentes.

Artículo 28. Condiciones de Composición Exterior. En los edificios de Clase 1º, se autorizan, obras de restauración de

lerrokadurak eta sestrak" eta "Ordenazio eredu" izenekoetan.

25.2.- Eraikin batean birgaitzeko esku hartze bat egiteko, lagapenak egin beharko dira aurretik, III. tituluaren 2. kapituluko artikuluetan aurreikusitakoaren arabera.

25.3.- Kasu hauetan, definitutako lerrokaduretatik kanpo geratzen diren eraikinak edo eraikin zatiak ordenaziotik kanpo geratuko dira, bai eta baimendutako garaiera gehienekoetatik gora ateratzen diren zatiak ere. Lurzoruaren Legearen 60. artikuluan ezarritakoa aplikatuko zaie, eta sendotze lanak eta estankotasun lanak egin ahal izango dira, eraikina aurri bihurtzeko badi-ra, beti ere lan horiek egitura-elementuetako bakoitzaren %20an baino ehuneko handiagoan eraginik ez badu (pilareak, forjatuak, habeak, e.a.). Desjabetzpen kasuetan eraikinaren balioa ez dela gehitu bermatu behar da, horretaz gain, gehitzeari berriaz uko eginez eta balioa aurretik finkatuz.

26. artikulua. Eraikuntza berriko ordenantzari lotutako eraikinak (EBO) I, oin berriko esku hartze birgaitzaileak eta, hala badagokio, SA.

26.1.- 1. egoera. II. eta III. taldeetan katalogatutako eraikinetatik datozen lursailak eta jarduera-unitateen birlursailketatik datozen orubeak (kontsolidatu gabeko aldeetan).

1.- Bai lursail amaierakoa bai haren lerrokadurak "Eraikuntzaren ordenazioa: lerrokadurak eta sestrak" eta "Ordenazio eredu" izeneko planoetan definituta daude.

2.- Eraiki ahal izateko, beharrezkoa izango da aplikagarri dituen artikuluetako lagapenak egin beharko dira, III. tituluaren 1. kapituluaen arabera.

26.2.- 2. egoera. IV. taldean katalogatutako eraikinetatik datozen lursailak: ez egokiak.

1.- IV. taldean katalogatutako eraikinak ordenaziotik kanpo geratuko dira. Hala ere, iraurarazteko eta sendotzeko lanak egitea onartuko da, nahiz eta ez izan birgaitze esku hartze babestua. Lan horientatik ezin izango da jaso osoan birgaitzeko aldearako laguntzarik (Jaurlaritzaren HEOBdan eta plan honetan ezarritakoak).

2.- Kasu horietan, birgaitzeko esku hartze babestuaren izaera izango du orain diren eraikinak ordezkatzeko. Ordezkatzea eraikuntza berriko ordenantzara eta hirigintzako egokitzapen baldintzetara doitu beharko da.

A/ Lerrokadurak eta eraikuntza-lerroak "Eraikuntzaren ordenazioa: lerrokadurak eta sestrak" eta "Ordenazio eredu" izeneko planoetan definituta daude.

B/ Aplikagarri dituen artikuluetan aurreikusitako lagapenak egin beharko ditu, III. tituluaren 1. kapituluaen arabera.

C/ Lursail amaierakoek honako baldintzak bete behar dituzte lursailketa egitean:

1.- Fatxadak 6 metro izango ditu gutxienez lerrokadura nagusi eta atzeko lerrokadura aldera.

2.- Lursail amaierakoen arteko banaketa lerroek (mehelinak) angeluak egingo dituzte bai lerrokadura nagusian bai atzekoan, 75 eta 105 graduen artean.

#### 4. sekzioa. Eraikuntzako ordenantzak

##### 1. azpisekzioa. Iraunarazteko ordenantza (EIO).

27. artikulua. Oinarrizko baldintzak.

27.1.- Planta-okupazioa eraikuntza-lerroek mugatutakoa da, eta orain diren eraikinen okupazioarekin bat dator. Eraikuntza-lerroak 24. artikuluan definituta daude (hirigintzako egokitzapenaren araudia) eta ordenazio planoan jasota.

27.2.- Lerrokaduretatik at geratzen diren hasierako lursailen espazioak Udalarri lagatu behar zaizkio.

27.3.- Eraikinaren garaiera orain diren eraikinena izango da.

28. artikulua. Kanpoko konposiziorako baldintzak. 1. mailako eraikinetan, fatxadak eta estalkiak zaharberritzeko lanetarako



fachadas y cubierta sin modificación de sus elementos, cornisas, materiales y acabados básicos.

En los edificios de Clase 2ª, además de las obras autorizadas en el caso anterior, se permite la posible apertura y/o modificación de huecos en fachadas siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de valor estilístico. No se modificarán materiales, acabados, etc.

Artículo 29. Condiciones de Composición Interior. En todos los edificios afectados por la O.C.E. se autorizan las siguientes obras:

- 1.- La restauración de los espacios interiores.
- 2.- La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.
- 3.- La remodelación interior para adecuar el edificio a su uso.
- 4.- La consolidación de los elementos estructurales permitiéndose la modificación de su situación, cotas y materiales, necesarios para la adaptación al nuevo uso.
- 5.- La eliminación de añadidos degradantes y cualquier obra de época reciente que no revista interés o contraste negativamente con las características arquitectónicas, culturales o históricas, originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

Artículo 30. Condiciones de las instalaciones, y de Seguridad y Calidad de los Edificios. Serán de aplicación las determinaciones contenidas en los Artículos 38, 39 y 40 de la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.) con la particularidad de que, en lo referente a la aplicación de las Normas Básicas de la Edificación (N.B.E.), se estará a lo dispuesto en el Decreto 214/1996 del Gobierno Vasco.

Las obras necesarias para cumplimentar las citadas determinaciones no podrán sobrepasar las obras autorizadas para cada grupo.

*Subsección 2ª.- Ordenanza de Recuperación de la Edificación (O.R.E.)*

Artículo 31. Condiciones básicas.

31.1. La ocupación en planta es la delimitada por las Líneas de Edificación definidas en el artículo 24 (Normativa de Adecuación Urbanística) y recogidas en el Plano de Ordenación.

31.2. Los espacios pertenecientes a las Parcelas iniciales que queden al exterior de las alineaciones deberán ser cedidos al Ayuntamiento.

31.3. Los espacios libres interiores a las Alineaciones comprendidos entre éstas y las Líneas de Edificación quedarán para uso privado vinculado a los edificios, no permitiéndose en ellos edificación alguna.

31.4. En cuanto a la altura permitida en la edificación se atenderá con carácter general lo señalado en las Fichas para cada Unidad Edificatoria. En este documento se ha seguido el criterio apuntado en las Normas Subsidiarias sobre Altura de la Edificación en la UR-2, basado en el mantenimiento de una cota uniforme de cornisa en las calles principales del Centro Histórico.

Como condiciones particulares se establecen las siguientes:

- 1.- Los edificios cuyas alturas estén por debajo de 2,50 m. entre ejes de forjados en alguna de sus plantas, podrán ampliar su altura hasta conseguir los 2.50 m. sin modificar la cota de alero o cornisa ni aumentar la de cumbrera en más de 0,50 m.
- 2.- No se permite la nueva construcción de semisótanos ni entreplantas en las edificaciones, admitiéndose sin embargo la conservación de los existentes.
- 3.- Los espacios de entrecubierta podrán utilizarse como trasteros o como ampliación de la superficie de la última planta habitable, pero nunca como vivienda independiente.

Artículo 32. Condiciones de Composición Exterior y Estéticas.

32.1. Fachada. Se autorizan las obras de Restauración y Reparación con modificación de las dimensiones de los huecos y apertura de nuevos que deberán mantener las proporciones y materiales del conjunto. En las Fichas para cada Unidad Edificatoria se fijan los elementos de obligado mantenimiento y algunas condiciones especiales de composición en las fachadas que los contienen.

baimenak emango dira, haien elementuak, erlazioak, materialak eta oinarriko akaberak aldatu gabe.

2. mailako eraikinetan, aurreko kasuan baimendutako gain, baoak egin edo aldatu ahal izango dira fatxadetan, konposizio-unitatea aldatu gabe eta balio estilistikoko elementuak errespetatuz gero. Materialak, akaberak, e.a. ezin dira aldatu.

29. artikulua. Barruko konposiziorako baldintzak. EIOri lotutako eraikin guztietan honako lanak baimenduta egongo dira:

- 1.- Barruko espazioak zaharberritzea.
- 2.- Jatorrizko espazioaren banaketa eta antolamendua irau narazi edo berrezartzea.
- 3.- Barruko birmoldaketa, eraikina haren erabilerara egokitzeko.
- 4.- Egiturazko elementuak sendotzea. Kokalekuan, kotetan eta materialetan aldaketak onartuko dira, erabilera berrira egokitzeko beharrezkoak badira.
- 5.- Gehigarri degradatzaileak ezabatzea, bai eta obra berri samar interes gabekoak edo eraikinaren, eraikuntza-unitateen edo inguruaren jatorrizko ezaugarri arkitektoniko, kultural edo historikoekin gaizki datozenak ere.

30. artikulua. Instalazioen baldintzak eta eraikinen segurtasun eta kalitatearen baldintzak. Eraikin berrirako ordenantzaren 38, 39 eta 40. artikuluetan jasotako zehaztapenak aplikagarriak izango dira, baina, Eraikuntzaren Oinarriko Arauen aplikazioari dagokionez, Eusko Jaurlaritzaren 214/1996 Dekretuari jarraituko zaio.

Zehaztapen horiek betetzeko egin beharreko lanak ezin gaudituko dituzte talde bakoitzerako baimendu direnak.

*2. azpisekzioa. Eraikina berreskuratzeko ordenantza (EBO).*

31. artikulua. Oinarriko baldintzak.

31.1.- Planta-okupazioa eraikuntza-lerroek mugatutakoa. Eraikuntza-lerroak 24. artikuluan definituta daude (hirigintzako egokitzapenaren araudia) eta ordenazio planoan jasota.

31.2.- Lerrokaduretatik at geratzen diren hasierako lursailen espazioak Udalarri lagatu behar zaizkio.

31.3.- Lerrokaduren eta eraikuntza-lerroen artean dauden barruko espazio libreak eraikinei lotutako erabilera pribaturako geratuko da, eta ezin izango da bertan eraikinik egin.

31.4.- Eraikinean baimentzen den garaierari dagokionez, eraikuntza-unitate bakoitzerako fitxetan esandakoa hartuko da kontuan oro har. Dokumentu honetan, arau subsidiarioetan UR-2ko eraikuntza-garaierari buruz finkatutako irizpideari jarraitu zaio. Oinarria hauxe da: gune historikoaren kale nagusietan erlaizaren kota berbera izan dadila.

Honako baldintza berariazkoak ezartzen dira:

1.- Forjatu-ardatzen arteko garaiera 2,50 m-tik beherakoa baldin badu eraikin batek bere oinetakoren batean, 2,50 m hartu arte handitu ahal izango du garaiera, teilatu-hegalaren kota edo erlaizarena aldatu gabe, eta gailurra 0,50 m-tik gora igo gabe.

2.- Ezin da erdisorik edo oin-arterik egin eraikinetan, baina bai baimenduko da daudenak kontserbatzea.

3.- Estalki-azpiko espazioak trastetegi gisa erabil daitezke, edo azken oin bizigarriaren azalera handitzeko, baina ez etxebizitza lokabe bezala.

32. artikulua. Kanpoko konposizioko baldintzak eta baldintza estetikoak.

32.1.- Fatxada. Baoen neurriak aldatzeko edo berriki egiteko konponketa lanak eta zaharberrikuntzakoak baimentzen dira. Bao berriki eraikinaren neurriak eta materialak mantendu behar dituzte. Mantendu beharreko elementuak eraikuntza-unitate bakoitzerako fitxetan finkatzen dira, bai eta konposizio baldintza berezi zenbait, elementu horiek dituzten fatxadetan.

Las fachadas de los edificios se diseñarán completas, incluyendo la planta baja con sus machones hasta una profundidad de 25 cm.

Las plantas bajas conservarán la composición y el ritmo del resto de la fachada. Su ejecución quedará completada durante el transcurso de la obra. Cada hueco de planta baja corresponderá a un único comercio, no permitiéndose divisiones que se acusen en fachada.

Los portones para garaje que se dispongan en planta baja de la edificación tendrán unas dimensiones máximas de 3,00 m. de altura y 3,50 m. de anchura y serán de madera o chapa metálica, con tarimas o bandejas de anchura no inferior a 15 cm. Su disposición en la fachada se hará de forma que no menoscaben la composición general de la misma.

32.2. Cubiertas. Se mantendrá la cubierta existente salvo variación permitida de la altura de la edificación (Artículo 31.4.), quedando prohibida la aparición de volúmenes extraños a los planos de cubrición como casetones, buhardillas, lucernarios, etc., permitiéndose únicamente huecos de iluminación contenidos en los citados planos de dimensiones máximas 0,80 x 1,40 mts.

El material de cubrición será teja cerámica.

32.3. Elementos Inadecuados. En todas las acciones rehabilitadoras será preceptiva la eliminación de los Elementos Inadecuados señalados en las Fichas de las Unidades Edificatorias y su sustitución por otros que se ajusten a la Ordenación de Nueva Edificación y se adapten al carácter de la misma.

32.4. Revestimientos de Plantas Bajas. Se consideran materiales apropiados para tratamiento las piedras naturales de sillar o mampostería. La posibilidad de empleo de aplacados sólo se admitirá en supuestos técnicamente justificados, no pudiendo tener el aplacado un grosor inferior a 5 cm. debiéndose resolver esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo.

32.5. Revestimientos de Plantas Superiores. Se admiten las piedras naturales (no pulidas) areniscas y calizas. La posibilidad de empleo de aplacados sólo se admitirá en supuestos técnicamente justificados, no pudiendo tener el aplacado un grosor inferior a 3 cm. debiéndose resolver las esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo.

Se autorizan así mismo los raseos de mortero de cemento y monocapa así como los estucados, con acabado en pintura blanca o de tono claro como fondo principal pudiendo complementarse con cenefas o festoneados en otros colores según los casos.

Se admite la utilización de ladrillo viejo, o su imitación, en aquellas zonas en las que su uso puede calificarse de tradicional. Se admite también en fachadas como complemento de viguería o entramado de madera.

Se prohíben los acabados pulidos, brillantes y semi-mates.

32.6. Ventanas y Carpinterías. Tendrán forma rectangular, con mayor altura que anchura, pudiendo únicamente ser cuadrados en la última planta.

El contenido de este artículo afecta a todas las carpinterías de fachadas excepto las correspondientes a patios de parcela cuyo perímetro total estuviera delimitado por fachadas de un mismo edificio.

Para los edificios catalogados, las carpinterías exteriores, incluso miradores así como escaparates en planta baja serán de madera pintada o barnizada.

Para las demás edificaciones, se admite libertad de materiales, pero siempre en colores y tonos sobrios acordes con el conjunto.

32.7. Balcones y Miradores. El frente de los balcones se resolverá en madera o piedra admitiéndose así mismo estucos de arenisca o caliza a tono con la piedra del frente de fachada. En los de madera se terminará así mismo en este material la cara interior vista de los elementos en vuelo.

Las barandillas serán de forja o madera, con una altura mínima de 0,90 m.

Los miradores estarán constituídos por bastidores de carpintería de madera totalmente acristalados. Para desarrollos de

Eraikinen fatxadak osorik diseinatzeko dira, beheko oina barne. Beheko oineko matxoiak (edo ostikoak) ere bai, 25 cm-raino.

Beheko oinek gainerako fatxadaren konposizio eta erritmoa gordeko dituzte. Haien exekuzioa obra egin bitartean osatu behar da. Beheko oineko bao bakoitza saltegi bakar bati egokituko zaio, eta ez da onartuko fatxadaren nabarmen geratzen den zatiketakirik.

Eraikinen beheko oinean ipintzen diren garaje atekak 3,00 m garai eta 3,50 zabal izango dira gehienez ere. Egurrezkoak edo txapa metalikokoak izango dira, eta oholtzak edo bandejak 15 cm zabal izango dira gutxienez. Fatxadaren konposizio orokorrari kalterik egin gabe kokatuko dira.

32.2.- Jadanik dagoen estalkiari eutsiko zaio. Aldaketa bakarra eraikinen garaierari dagokiona izan daiteke (31. artikularen 4. puntua). Ezin da kasetoirik, txapitularik, luzernariorik edo horrelakorik jarri. Argitzeko baoak bai baimenduko dira, plano horietan bertan badaude eta 0,80 x 1,40 m-ko neurrikoak edo txikiagoak badira.

Estaltzeko materiala zeramikazko teila izango da.

32.3.- Birgaitze ekintza guztietan, eraikuntza-unitateen fitxetan ageri diren elementu ez egokiak ezabatzea derrigorrezkoa izango da, bai eta eraikuntza berrietarako ordenantzara eta eraikuntzaren izaerara egokitzen diren beste batzuk haien ordez jarzea ere.

32.4.- Beheko oinen estaldura. Silarri naturalak edo hormarriak material egokiak dira tratamendurako. Plakadurak teknikoki justifikatuta dauden kasuetan baino ez dira erabiliko, eta, kasu horietan, ezin izango dira 5 cm lodi baino txikiagoak izan eta izkinak eta harkantoiak angeluko pieza bakarrekini estali beharko dira.

32.5.- Goiko oinen estaldura. Hareharri eta kararri naturalak (landu gabeak) onartzen dira. Plakadurak teknikoki justifikatuta dauden kasuetan baino ez dira erabiliko, eta, kasu horietan, ezin izango dira 3 cm lodi baino txikiagoak izan eta izkinak eta harkantoiak angeluko pieza bakarrekini estali beharko dira.

Monokapazko eta zementuzko morteroz egindako zarpeatuak ere baimenduta daude, bai eta itzukadurak ere, akabera pintura zuriz edo tonu argiz izan behar dutenak kolore nagusi bezala. Zerrenda apaingarriak izan ditzakete, beste koloretakoak, zenbait kasutan.

Adreilu zaharra erabiltzeko onartuta dago, adreilu mota hori tradizionala duten lekuetan. Fatxadetan ere baimenduta dago, egurrezko bilbadura edo zureriaren osagarri gisa.

Akabera leunduak, distiranteak eta semi-mateak debekaturik daude.

32.6.- Leihoak eta arozgintza lanak. Laukizuzen forma izango dute oro har, garaia goak zabalak baino. Azken oinean baino ez dira onartuko lauki formakoak.

Artikulu honen edukiak fatxadako arozgintza lan guztietan du eragina, lursailleko patioetan izan ezik, patioen perimetro osoa eraikin bereko fatxadek mugatzen badute.

Katalogatutako eraikinetan, kanpoko arozgintza lanak, begiratokiak barne, eta beheko oineko erakusleihoak egur pintatuzkoak edo egur bernizatuzkoak izango dira.

Beste eraikinetan askatasuna izango da materialak hautatzean, baina koloreek eta tonuek neurritsuak izan behar dute multzoarekiko.

32.7.- Balkoiak eta begiratokiak. Balkoien aurre alde egurrezkoa edo harrizkoa izango da. Hareharrizko edo kararizko itzuruak ere onartuko dira, fatxadaren aurrealdeko harriaren tonu bera baldin badute. Egurrezkoa izanez gero, egurrez ere egin beharko dira hegalduran dauden elementuen barnealde bistakoak.

Barandak burdin-lanez edo zurez eginak izango dira, eta gutxienez 0,90 m-ko garaiera izango dute.

Begiratokiak zurezko bastidorez eginak izango dira, eta kristalez itxita oso-osorik. Fatxadak 10 m baino luzera handiagoa

fachada mayores de 10 m., no ocuparán una longitud superior al 30% de la misma en cada planta.

Se prohíben los petos o antepechos de fábrica, tanto en elementos volados, incluidos miradores, como en corredores o balconadas situados de fachadas hacia adentro, los cuales se cerrarán mediante barandales de madera.

32.8. Aleros. Serán acabados en hormigón o en madera, compuestos de cabios, alistonados etc.

32.9. Lucernarios. Se situarán en planos paralelos a los de cubierta, con un saliente máximo de 0,10 m., y se ejecutarán en madera, P.V.C., o en carpintería metálica de color.

32.10. Bajantes y Canalones. Las bajantes en contacto con las aceras serán de tubo de hierro de fundición en toda la altura de la planta baja.

Canalones y bajantes, irán pintadas en tono óxido o acordes con la fachada de cada edificio.

En edificios catalogados, el material a utilizar será el cobre.

32.11. Medianeras. Todas las medianeras tendrán un tratamiento equivalente en calidad y composición al de fachada principal, siendo de cuenta del dueño del edificio más alto la decoración y conservación de los muros medianeros que aparezcan al descubierto.

32.12. Chimeneas. Queda prohibida la implantación de chimeneas adosadas por el exterior a fachadas que den a vía pública o cantón, debiendo necesariamente instalarse en el interior de los edificios o en patios de parcela o manzana.

En caso de apertura de hueco en cubierta para paso de chimeneas, éstas se rematarán en piedra o raseo pintado, con sombrero en herrería o chapa pintada.

32.13. Escaparate. El plano de escaparate y puertas de acceso a planta baja se retranqueará un mínimo de 25 cm. con respecto a la alineación de fachada.

Las cajas y guías de persiana podrán situarse en el espacio comprendido dentro de los 25 cm. de fondo.

32.14. Prohibiciones de carácter general. Queda prohibida la imitación de materiales nobles, los chapados (con las excepciones ya indicadas) y la utilización de materiales pétreos pulimentados. El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de materiales disonantes.

Son materiales y tratamientos de acabado expresamente prohibidos los siguientes:

- Ladrillo visto. (Excepto el ladrillo viejo, o su imitación, en aquellas zonas en las que su uso es tradicional)

- Plaqueta.

- Chapa metálica (salvo remates de chimeneas)

- Plásticos en exteriores (salvo las excepciones para rótulos en huecos de plantas bajas) y el fibrocemento opaco o traslúcido).

- Pintura fosforescente.

Artículo 33. Condiciones de Composición Interior.

33.1. Estructura. Se admiten las modificaciones y los cambios de situación, cotas y materiales que faciliten la habitabilidad y no deriven en un deterioro del valor ambiental o de conjunto del edificio.

33.2. Elementos comunes.

1.- Escaleras y Portales. Se mantendrán en su situación actual siempre que sea posible, admitiéndose en sus actuales dimensiones cuando superen los siguientes parámetros:

- Anchura mínima de portal: 1,20 m.

- Anchura mínima de escalera: 0,90 m.

- Altura libre mínima: 2,20 m.

En caso de modificarse su situación la escalera y/o el portal, deberá cumplir las condiciones establecidas en la Ordenanza de Nueva Edificación.

2.- Patios. No se permiten patios abiertos a ninguna de las fachadas de los edificios. Los patios de luces existentes podrán ser mantenidos debiendo superar los siguientes parámetros:

- Anchura mínima entre paramentos a los que abran ventanas: 2,50 m.

badu, begiratokiek ezin izango dute hartu fatxadaren %30 baino luzera handiagoa, oin bakoitzean.

Fabrikako karelak debekatuta daude, bai hegalkinetan (begiratokiak barne), bai fatxadatik barrura dauden korridore edo balkoi korrituetan. Zurezko barandekin itxi behar dira azken horiek.

32.8.- Teilatu-hegalak. Hormigoiz edo zurez akabatuta egongo dira, eta gapirioz, listoiz, eta abarrez osatuta.

32.9.- Luzernarioak. Estalkiaren planoarekin paraleloan egongo dira. Ezin izango dira 0,10 m baino gehiago atera plano horretatik. Zurez, PVC-z edo metalezko arotz-lan koloreko ez egongo dira.

32.10.- Zorrotenak eta teilatu-hodiak. Espaloiraino jaisten diren zorrotenak burdin urtuzko hodiak izango dira beheko oinarren garaiera guztian.

Zorrotenak eta teilatu-hodiak oxido tonuaz pintatuko dira, edo eraikin bakoitzaren fatxadaren kolorearekin bat.

Katalogatutako eraikinetan kobrea erabili beharko da.

32.11.- Mehelinak. Fatxada nagusiaren kalitatea eta osaketa izan beharko dute mehelinek. Eraikin garaienaren jabeak apaindu eta zaindu beharko ditu agerian dauden mehelinak.

32.12.- Tximiniak. Fatxadei kanpotik itsatsitako tximiniak jartzea debekatuta dago, fatxadak kalera edo kantoi batera ematen badu. Eraikinen barruan edo lursail edo kaleartean patioetan jarri behar dira nahitaez.

Estalkian baoa zabaldu behar bada tximinia jartzeko, harriz edo zarpeo pintatuz errematatuko da, eta burdinezko edo txapa pintatuzko tximinia-gaina jarriko.

32.13.- Erakusleihoak. Erakusleihoaren plano eta beheko oineko atak 25 cm-tan emango da atzera gutxienez, fatxadaren lerroarekiko.

Pertsiana ontziak eta pertsiana gidak atzeraemanguneko 25 cm-tan jar daitezke.

32.14.- Debeku orokorrak. Material nobleak imitatzea debekatuta dago, bai eta txapatuak (aipatu diren salbuespenekin) eta harrizko material landuak erabiltzea. Sarrailen diseinuan multzoarekin egoki ez datozen materialak erabiltzea saihestuko da.

Akaberako material eta tratamendu hauek berariaz debekatuta daude:

- Bistako adreilua (adreilu zaharra edo haren imitazioa izan ezik, horiek erabiltzea usadiozkoa bada).

- Plaketa.

- Txapa metalikoa (tximinien erremateetan izan ezik).

- Plastikoak kanpoaldeetan (beheko oineko baoetan errotiluetarako salbuespenak alde batera utzirik) eta zuntz-zementu opakoa edo zeharargitsua.

- Pintura fosforeszentea.

33. artikulua. Barruko konposizioaren baldintzak.

33.1.- Egitura. Kokalekuak, kotak eta materialak aldatu ahal izango dira, bizigarritasuna errazten badute eta eraikinaren ingurugiro-balioari eta multzoari kalterik egiten ez badiote.

33.2.- Elementu komunak.

1.- Eskailerak eta ezkaratzak. Orain dauden bezala mantenduko dira, ahal denean, eta oraingo neurriak onartuko dira, honako parametroak gainditzen dituztenean:

- Ezkaratzaren zabalera gutxienekoa: 1,20 m.

- Eskaileraren zabalera gutxienekoa: 0,90 m.

- Garaiera libre gutxienekoa: 2,20 m.

Egoera aldatuz gero, eskailerak, ezkaratzak edo biek erakuntza berrietarako ordenantzan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

2.- Patioak. Ezin da patiorik ireki eraikuntzen fatxadetan. Gaur egun dauden argi-patioek irauin ahal izango dute, honako neurriak gaindituz:

- Leihoak dituzten paramentuen arteko zabalera gutxienezkoa: 2,50 m.

- Anchura mínima entre paramentos a los que no abran ventanas: 2,00 m.

- Superficie mínima: 7 m<sup>2</sup>.

Los patios de Luces de nueva implantación deberán cumplir la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.).

Los patios de Luces podrán ser suprimidos ampliando a su costa la superficie utilizable siempre que se cumplan las condiciones higiénicas.

### 33.3. Distribución interior.

1.- Planta Baja. Entre los portales y escaleras y las lonjas de planta baja se deberá disponer de un elemento de cierre de tabiquería, permitiéndose los accesos secundarios a las lonjas desde el portal, pero nunca con carácter público.

2.- Planta de Pisos. Se admiten las modificaciones necesarias para conseguir las adecuadas condiciones de habitabilidad de los locales y el cumplimiento de las condiciones higiénicas y de programa.

### 33.4. Programa y Dimensiones de las viviendas.

1.- Se prohíben las viviendas interiores.

2.- Se prohíben las viviendas en planta baja excepto en los edificios de carácter unifamiliar y cuando al menos una de sus fachadas abra sus luces a un espacio libre privado.

3.- El programa mínimo de una vivienda será: cocina, comedor-estar, un dormitorio principal y un aseo con ducha, pudiendo estar incorporada la cocina al comedor-estar. Si una vivienda consta de cuatro dormitorios dobles o más, requerirá al menos un segundo aseo.

#### 4.- Dimensiones mínimas:

- Altura libre: 2,20 m.

- Cocina (Superficie mínima): 6,00 m<sup>2</sup>.

- Estar (Superficie mínima): 10,00 m<sup>2</sup>.

- Comedor (Superficie mínima): 7,00 m<sup>2</sup>.

- Cocina-comedor (Superficie mínima): 12,00 m<sup>2</sup>.

- El área de Estar, Cocina y Comedor será de una superficie igual o superior a: 20,00 m<sup>2</sup>.

- Dormitorio principal (Superficie mínima): 10,00 m<sup>2</sup>.

- Dormitorio doble (Superficie mínima): 8,00 m<sup>2</sup>.

- Dormitorio sencillo (Superficie mínima): 6,00 m<sup>2</sup>.

- Aseo con ducha (Superficie mínima): 2,00 m<sup>2</sup>.

- Aseo (Superficie mínima): 1,50 m<sup>2</sup>.

- Pasillo (Anchura mínima): 0,80 m.

### 33.5. Ventilación e Iluminación.

1.- Escaleras. La escalera podrá estar iluminada mediante huecos a fachadas, patio de luces y cenitalmente a través de un lucernario cuya superficie en planta sea igual o superior al 12% de la del hueco de escaleras.

2.- Los espacios habitables, excepto los aseos, dispondrán de un hueco de iluminación cuya superficie será igual o superior a un décimo de su superficie útil, de la que al menos un tercio será practicable para su ventilación. Los huecos de iluminación y ventilación abrirán directamente al exterior o a los patios de luces dispuestos al efecto.

Los aseos podrán no tener ventilación directa al exterior debiendo en este caso disponer de un sistema de ventilación mediante shunt o ventilación forzada, que permita una renovación mínima de dos volúmenes por hora.

3.- Segundas Luces. Sólo se admiten cocinas y dormitorios en segundas luces y siempre que abran sobre cuarto de estar o galerías. El o los huecos exteriores tendrán una superficie equivalente a la suma de las necesarias para cada uno de los espacios. Se prohíbe la iluminación y ventilación a través de la escalera. La cocina debe dotarse además de una extracción independiente (mediante shunt o ventilación forzada) para la evacuación de vapores, etc.

4.- Sistema de oscurecimiento. Todos los dormitorios tendrán un sistema de oscurecimiento del hueco de iluminación adecuado, quedando prohibida la colocación de persianas en miradores.

Artículo 34 Condiciones de las Instalaciones de Seguridad y Calidad de los Edificios. Serán de aplicación las determinacio-

- Leihorik ez duten paramentuen arteko zabalera gutxienezkoa: 2,00 m.

- Gutxienezko azalera: 7 m<sup>2</sup>.

Argi-patio berriek eraikuntza berrietarako ordenantza bete beharko dute.

Argi-patioak kendu ahal izango dira, azalera erabilgarria handitzeko, higiene baldintzak betetzen badira.

### 33.3.- Barruko banaketa.

1.- Beheko oina. Beheko oineko ezkaratza eta eskaileren eta lonjen artean trenkada-itxiera elementu bat egon behar. Lonjara ezkaratetik sartu ahal izango da (bigarren atea), baina sarrera horiek ez dira izango jendearentzat.

2.- Pisuetako oinak. Lokalen bizigarritasun egoera lortzeko egin beharreko aldaketak egin ahal izango dira, bai eta baldintza higienikoak eta programakoak betetzeko behar direnak ere.

### 33.4.- Etxebizitzen neurriak eta programa.

1.- Barruko etxebizitzarik ezin da egin.

2.- Beheko oinean ezin da etxebizitzarik egin, familia bakarreko eraikinetan izan ezik. Kasu horretan, fatxadetako batek gutxienez espazio libre pribatu batera zabaldu behar ditu argi-baok.

3.- Hauxe izango da gutxienezko programa: sukaldea, jangela-egongela, logela nagusia eta komuna dutzarekin. Sukaldea jangela-egongelan jar daiteke. Etxebizitza batek lau logela edo gehiago izanez gero, beste komun bat izan beharko du.

#### 4.- Gutxienezko neurriak:

- Garaiera libre: 2,20 m.

- Sukaldea (azalera gutxienez): 6,00 m<sup>2</sup>.

- Egongela (azalera gutxienez): 10,00 m<sup>2</sup>.

- Jangela (azalera gutxienez): 7,00 m<sup>2</sup>.

- Sukalde-jangela (azalera gutxienez): 8,99 m<sup>2</sup>.

- Etxegela-sukalde-jangelek gutxienez honako azalera izango dute: 20,00 m<sup>2</sup>.

- Logela nagusia (azalera gutxienez): 10,00 m<sup>2</sup>.

- Logela bikoitza (azalera gutxienez): 8,00 m<sup>2</sup>.

- Logela bakuna (azalera gutxienez): 6,00 m<sup>2</sup>.

- Komuna dutzarekin (azalera gutxienez): 2,00 m<sup>2</sup>.

- Komuna (azalera gutxienez): 1,50 m<sup>2</sup>.

- Korridorea (zabalera gutxienez): 0,80 m.

### 33.5.- Aireztapena eta argiztapena.

1.- Eskailerak. Fatxadara edo argi-patioa zabalduko bako bidez argitu daitezke eskailerak, edo sabaian luzernario bat jarri. Luzernarioaren azalera eskaileren bakoaren %12koa edo handiagoa izan behar du.

2.- Bizitzeko espazioetan, garbigeletan izan ezik, argi-bao bat izango da. Baoaren azalera gainazal erabilgarriaren hamarren batekoa izango da, edo gehiago; eta haren herena gutxienez aireztatzeko erabili ahal izango da. Aireztapen eta argiztapen bakoak kanpora zabalduko dira zuzenean, edo horretarako dauden argi-patioetara bestela.

Garbigelek ez dute nahitaez kanporako aireztapen zuzena izan behar. Izan ezean, aireztapen-sistemaren bat eduki behar, shunt-ez edo aireztapen bortxatuaz, orduko bi bolumen aire berritzeko moduan gutxienez.

3.- Bigarren argiko gelak. Sukaldeak eta gelak bigarren argikoak izan daitezke, egongelara edo galeria batera emanez gero. Kanpoko baoaren edo baoen azalera espazio bakoitzerako beharren batura adinakoa izango da. Debekaturik dago argiztapena eta aireztapena eskaileren bidez egitea. Sukaldean erazutze sistema lokabea egon behar (shunt-ez edo aireztapen bortxatuaz), lurrinak-eta kanpora botatzeko.

4.- Iluntze sistemak. Logela guztiek iluntze sistema egokia izango dute argiztapen-baok ixteko. Begiratokietan pertsianak jartzea debekaturik dago.

34. artikulua. Instalazioen baldintzak eta eraikinen segurtasun eta kalitatearen baldintzak. Eraikin berrirako ordenantzen

nes contenidas en los artículos 38, 39 y 40 de la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.) con la particularidad de que en lo referente a la aplicación de las Normas Básicas de la Edificación (N.B.E.) se estará a lo dispuesto en el Decreto 214/1996 del Gobierno Vasco.

### Subsección 3ª.- Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.)

#### Artículo 35. Condiciones Básicas.

35.1. Ocupación en Planta. La ocupación en planta es la delimitada por las líneas de edificación, definidas en los planos de "Alineaciones y Rasantes" y "Modelo de Ordenación".

35.2. Cesiones. Los espacios pertenecientes a las Parcelas Iniciales que queden al exterior de las alineaciones deberán ser cedidos al Ayuntamiento.

35.3. Espacios libres de la parcela. Los espacios libres interiores a las alineaciones de parcela y comprendidos entre éstas y las líneas de edificación, quedarán para uso privado vinculado a los edificios, no permitiéndose en ellos edificación alguna. Dichos espacios tendrán la calificación de zona verde de uso privado y se prevé que sean destinados a la plantación de césped y especies vegetales, por lo cual se prohíbe también la edificación en sótano en toda su proyección.

35.4. Tipologías permitidas. Se autorizan tres clases de edificaciones que se corresponden con las tres tipologías edificatorias que vienen definidas en el Plano de Ordenación y que son las siguientes:

- Tipología por Lote. Adoptan el modelo original de edificación en lote generalmente estrecho.

- Tipología Compacta. Adoptan el modelo caracterizado por edificaciones de dimensiones regulares, más amplias, que disponen generalmente de parcela con jardín privado.

- Tipología Aislada. Tiene una presencia muy puntual en el Casco Histórico y va generalmente unida a una parcela o jardín privado.

#### 35.5. Altura.

1.- Número de plantas. Con carácter general se establece en Planta Baja, Primera y Atico (B+1+Atico), con una altura medida hasta la cara inferior de la cornisa o alero, entre 6,00 y 7,00 mts. La altura final depende de la manzana en la que se ubique la unidad edificatoria correspondiente, y viene reflejada en las Fichas de las Unidades Edificatorias.

2.- Semisótanos y Entreplantas. No se permite la construcción de semisótanos y entreplantas en los edificios.

3.- Entrecubiertas. Los espacios de entrecubierta podrán utilizarse como trasteros, o bien, para uso residencial comunicado con la planta inferior siempre que se destine al mismo uso, pero nunca como viviendas independientes.

#### Artículo 36. Condiciones de Composición Exterior.

36.1. Fachada. Se autorizan las obras de Restauración y Reparación con modificación de las dimensiones de los huecos y apertura de nuevos que deberán mantener las proporciones y materiales del conjunto. En las Fichas de las Unidades Edificatorias se fijan los elementos de obligado mantenimiento y algunas condiciones especiales de composición en las fachadas que los contienen.

Las fachadas de los edificios se diseñarán completas, incluyendo la planta baja con sus machones hasta una profundidad de 25 cm.

Las plantas bajas conservarán la composición y el ritmo del resto de la fachada. Su ejecución quedará completada durante el transcurso de la obra. Cada hueco de planta baja corresponderá a un único comercio, no permitiéndose divisiones que se acusen en fachada.

Los portones para garaje que se dispongan en planta baja de la edificación tendrán unas dimensiones máximas de 3,00 m. de altura y 3,50 m. de anchura y serán de madera o chapa metálica, con tarimas o bandejas de anchura no inferior a 15 cm. Su disposición en la fachada se hará de forma que no menoscaben la composición general de la misma.

36.2. Revestimientos de Plantas Bajas. Se consideran materiales apropiados para tratamientos de bajas las piedras naturales de sillar o mampostería. La posibilidad de empleo de aplacados sólo se admitirá en supuestos técnicamente justificados,

38, 39 eta 40. artikuluetan jasotako zehaztapenak aplikagarriak izango dira, baina, Eraikuntzaren Oinarrizko Arauen aplikazioari dagokionez, Eusko Jaurlaritzaren 214/1996 Dekretuari jarraituko zaio.

### 3. azpisekzioa. Eraikuntza berrietarako ordenantza (EBIO)

#### 35. artikulua. Oinarrizko baldintzak.

35.1.- Oin-okupazioa. Eraikuntza lerroek mugatzen dutena izango da oin-okupazioa. "Lerrokadurak eta sestrak" eta "Ordenazio eredu" izeneko planoetan definituta daude.

35.2.- Lagapenak. Hasierako lursailen barruko espazioak Udalarí laga beharko zaizkio, lerrokaduretatik kanpo geratuz gero.

35.3.- Lursaileko espazio libreak. Lursaileko lerrokaduren barruko espazio libreak eta lerrokadura horien eta eraikuntza-lerroen artean daudenak erabilera pribaturako izango dira, eraikinei loturik, eta ezin izango da bertan inolako eraikinik egin. Espazio horiek erabilera pribatuko berdegune kalifikazioa izango dute, eta soropila eta landare espezieak landatuko dira bertan, eta, beraz, proiektzio guztian eraikitzea debekatuta dago, baita sotoetan ere.

35.4.- Baimendutako tipologiak. Hiru eraikuntza mota baimentzen dira, ordenazio-planoan definituta dauden hiru eraikuntza-tipologiekin bat datozenak. Hona zein diren:

- Lotekako tipologia. Eraikuntza eredu jatorrizkoa hartzen dute, hau da, lotekako eraikuntza estua.

- Tipologia trinkoa. Neurri erregularreko eraikinen eredu hartzen dute. Handiagoak dira, eta lorategi pribatudun lursaila izaten dute normalean.

- Tipologia isolatua. Gutxi daude guneko historikoan eta eskuarki lursail edo lorategi pribaturen bati lotuta izaten dira.

#### 35.5.- Garaiera.

1.- Oin kopurua. Oro har hauxe izango da egitura: beheko oina, lehenengoa eta atikoa (B + 1 + atikoa). Erlaizeko edo teirlatu-hegaleko beheko alderaino 6,00 metrotik 7,00 metrora bitarteko garaiera erango da batez beste. Amaierako garaiera zein den jakiteko, eraikuntza-unitatea zein kaleartetan dagoen begiratu behar da. Eraikuntzako unitateen fitxetan islatu dago.

2.- Azpisotoak eta oin-arteak. Ezin da erdisotorik edo oin-arterik eraiki eraikuntzetan.

3.- Estalki-azpiak. Estalki-azpiko espazioak trastetegi gisa erabil daiteke, edo bizitegi-erabilerarako, beheko oinarekin loturik, beheko oina horretarako erabiltzen bada. Baina ezin izango da etxebizitza lokabe bezala erabili.

#### 36. artikulua. Kanpoko konposizioaren baldintzak

36.1.- Fatxada. Baoen neurriak aldatzeko edo berriak egiteko konponketa lanak eta zaharberrikuntzakoak baimentzen dira. Bao berriek eraikinaren neurriak eta materialak mantendu behar dituzte. Mantendu beharreko elementuak eraikuntza-unitate bakoitzerako fitxetan finkatzen dira, bai eta konposizio baldintza berezi zenbait, elementu horiek dituzten fatxadetan.

Eraikinen fatxadak osorik diseinatzen dira, beheko oina barne. Beheko oineko matxoak (edo ostikoak) ere bai, 25 cm-raino.

Beheko oinek gainerako fatxadaren konposizio eta erritmoa gordeko dituzte. Haien exekuzioa obra egin bitartean osatu behar da. Beheko oineko bao bakoitza saltegi bakar bati egokitu zaio, eta ez da onartuko fatxadan nabarmen geratzen den zatiketarik.

Eraikinaren beheko oinean ipintzen diren garaje ateak 3,00 m garai eta 3,50 zabal izango dira gehienez ere. Egurrezkoak edo txapa metalikokoak izango dira, eta oholtzak edo bandejak 15 cm zabal izango dira gutxienez. Fatxadaren konposizio orokorrari kalterik egin gabe kokatuko dira.

36.2.- Beheko oinen estaldura. Silarrí naturalak edo hormarriak material egokiak dira tratamendurako. Plakadurak teknikoki justifikatuta dauden kasuetan baino ez dira erabiliko, eta, kasu horietan, ezin izango dira 5 cm lodi baino txikiagoak izan

no pudiendo tener el aplacado un grosor inferior a 5 cm. debiéndose resolver esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo.

36.3. Revestimientos de Plantas Superiores. Se admiten las piedras naturales (no pulidas) areniscas y calizas. La posibilidad de empleo de aplacados sólo se admitirá en supuestos técnicamente justificados, no pudiendo tener el aplacado un grosor inferior a 3 cm. debiéndose resolver las esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo.

Se autorizan así mismo los raseos de mortero de cemento y monocapa así como los estucados, con acabado en pintura blanca o de tono claro como fondo principal, pudiendo complementarse con cenefas o festoneados en otros colores según los casos.

Se admite la utilización de ladrillo viejo, o su imitación, en aquellas zonas en las que su uso puede calificarse de tradicional. Se admite también en fachadas como complemento de viguería o entramado de madera.

Se prohíben los acabados pulidos, brillantes y semi-mates.

36.4. Ventanas y Carpinterías. Tendrán forma rectangular, con mayor altura que anchura, pudiendo únicamente ser cuadrados en la última planta.

El contenido de este artículo afecta a las carpinterías de todas las fachadas, excepto las correspondientes a patios de parcela cuyo perímetro total estuviera delimitado por fachadas de un mismo edificio.

Para los edificios catalogados, las carpinterías exteriores, incluso miradores, así como escaparates en planta baja, serán de madera pintada o barnizada.

Para las demás edificaciones, se admite libertad de materiales, pero siempre en colores y tonos sobrios acordes con el conjunto. No se admitirá el aluminio anodizado.

36.5. Balcones y Miradores. El frente de los balcones se resolverá en madera o piedra admitiéndose así mismo estucos de alvenaría o caliza a tono con la piedra del frente de fachada. En los de madera se terminará en este material la cara interior vista de los elementos en vuelo.

Las barandillas serán de forja o madera, con una altura mínima de 0,90 m.

Los miradores estarán constituídos por bastidores de carpintería de madera totalmente acristalados. Para desarrollos de fachada mayores de 10 m., no ocupará una longitud superior al 30% de la misma en cada planta.

Se prohíben los petos o antepechos de fábrica, tanto en elementos volados, incluidos miradores, como en corredores o balconadas situados de fachadas hacia adentro, los cuales se cerrarán mediante barandales de madera.

36.6. Aleros. Serán acabados en hormigón o en madera, compuestos de cabios, alistados etc.

36.7. Cubiertas. El material de cubrición será teja cerámica.

36.8. Lucernarios. Se situarán en planos paralelos a los de cubierta, con un saliente máximo de 0,10 m., y se ejecutarán en madera, P.V.C., o en carpintería metálica de color.

36.9 Bajantes y Canales. Las bajantes en contacto con las aceras serán de tubo de hierro de fundición en toda la altura de la planta baja.

Canales y bajantes irán pintados en tono óxido o acordes con la fachada de cada edificio.

36.10. Medianeras. Todas las medianeras tendrán un tratamiento equivalente en calidad y composición al de fachada principal, siendo de cuenta del dueño del edificio más alto la decoración y conservación de los muros medianeros que aparezcan al descubierto.

36.11. Chimeneas. Queda prohibida la implantación de chimeneas adosadas por el exterior a fachadas que den a vía pública o cantón, debiendo necesariamente instalarse en el interior de los edificios o en patios de parcela o manzana.

En caso de apertura de huecos en cubierta para paso de chimeneas, estas se rematarán en piedra o raseo pintado, con sombrero en herrería o chapa pintada.

eta izkinak eta harkantoiak angeluko pieza bakarrek in estali beharko dira.

36.3.- Goiko oinen estaldura. Hareharri eta kararri naturalak (landu gabeak) onartzen dira. Plakadurak teknikoki justifikatuta dauden kasuetan baino ez dira erabiliko, eta, kasu horietan, ezin izango dira 3 cm lodi baino txikiagoak izan eta izkinak eta harkantoiak angeluko pieza bakarrek in estali beharko dira.

Monokapazko eta zementuzko morteroz egindako zarpeatuak ere baimenduta daude, bai eta iztukadurak ere, akabera pintura zuriz edo tonu argiz izan behar dutenak kolore nagusi beza la. Zerrenda apaingarriak izan ditzakete, beste koloretakoak, zenbait kasutan.

Adreilu zaharra erabiltzeko onartuta dago, adreilu mota hori tradizionala duten lekuetan. Fatxadetan ere baimenduta dago, egurrezko bilbadura edo zureriaren osagarri gisa.

Akabera leunduak, distiranteak eta erdi-mateak debekaturik daude.

36.4.- Leihoak eta arozgintza lanak. Laukizuzen forma izango dute oro har, garaia goak zabalak baino. Azken oinean baino ez dira onartuko lauki formakoak.

Artikulu honen edukiak fatxadako arozgintza lan guztietan du eragina, lursaileko patioetan izan ezik, patioen perimetro osoa eraikin bereko fatxadek mugatzen badute.

Katalogatutako eraikinetan, kanpoko arozgintza lanak, begiratokiak barne, eta beheko oineko erakusleihoak egur pintatuzkoak edo egur bernizatuzkoak izango dira.

Beste eraikinetan askatasuna izango da materialak hautatzean, baina koloreek eta tonuek neurritsuak izan behar dute multzoarekiko. Aluminio anodizatu ez da onartuko.

36.5.- Balkoiak eta begiratokiak. Balkoien aurre alde egurrezkoa edo harrizkoa izango da. Hareharrizko edo kararizko iztukuak ere onartuko dira, fatxadaren aurrealdeko harriaren tonu bera baldin badute. Egurrezkoa izanez gero, egurrez ere egin beharko dira hegalduran dauden elementuen barne alde bistakoak.

Barandak burdin-lanez edo zurez eginak izango dira, eta gutxienez 0,90 m-ko garaiera izango dute.

Begiratokiak zurezko bastidorez eginak izango dira, eta kristalez itxita oso-osorik. Fatxadak 10 m baino luzera handiagoa badu, begiratokiek ezin izango dute hartu fatxadaren %30 baino luzera handiagoa, oin bakoitzean.

Fabrikako karelak debekatuta daude, bai hegalkinetan (begiratokiak barne), bai fatxadatik barrura dauden korridore edo balkoi korrituetan. Zurezko barandekin itxi behar dira azken horiek.

36.6.- Teilatu-hegalak. Hormigoiz edo zurez akabatuta egongo dira, eta gapirioz, listoiz, eta abarrez osatuta.

36.7.- Estalkiak. Estaltze materiala zeramikazko teila izango da.

36.8.- Luzernarioak. Estalkiaren planoarekin paraleloan egongo dira. Ezin izango dira 0,10 m baino gehiago atera plano horretatik. Zurez, PVC-z edo metalezko arotz-lan koloreko ez egingo dira.

36.9.- Zorrotenak eta teilatu-hodiak. Espaloiraino jaisten diren zorrotenak burdin urtuzko hodiak izango dira beheko oinaren garaiera guztian.

Zorrotenak eta teilatu-hodiak oxido tonuaz pintatuko dira, edo eraikin bakoitzaren fatxadaren kolorearekin bat.

36.10.- Mehelinak. Fatxada nagusiaren kalitatea eta osaketa izan beharko dute mehelinek. Eraikinik garaienaren jabeak apaindu eta zaindu beharko ditu agerian dauden mehelinak.

36.11.- Tximiniak. Fatxadei kanpotik itsatsitako tximiniak jartzea debekatuta dago, fatxadak kalera edo kantoia batera ematen badu. Eraikinen barruan edo lursail edo kaleartean patioetan jarri behar dira nahitaez.

Estalkian baoa zabaldu behar bada tximinia jartzeko, harriz edo zarpeo pintatuz errematatuko da, eta burdinezko edo txapa pintatuzko tximinia-gaina jarriko.

36.12. Escaparate. El plano de escaparate y puertas de acceso a planta baja se retranqueará un mínimo de 25 cm. con respecto a la alineación de fachada.

Las cajas y guías de persiana podrán situarse en el espacio comprendido dentro de los 25 cm. de fondo.

36.13. Prohibiciones de carácter general. Queda prohibida la imitación de materiales nobles, los chapados (con las excepciones ya indicadas) y la utilización de materiales pétreos pulimentados. El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de materiales disonantes.

Son materiales y tratamientos de acabado expresamente prohibidos los siguientes:

- Ladrillo visto. (Excepto el ladrillo viejo, o su imitación, en aquellas zonas en las que su uso es tradicional)

- Plaqueta.

- Chapa metálica (salvo remates de chimeneas)

- Plásticos en exteriores (salvo las excepciones para rótulos en huecos de plantas bajas y el fibrocemento opaco o traslúcido)

- Pintura fosforescente.

Artículo 37. Condiciones de composición interior.

37.1. Estructurales. No se establecen.

37.2. Elementos comunes.

1.- Escaleras y Portales. Las dimensiones mínimas de las escaleras, salvo en los edificios con fondo menor de 8 m. serán las siguientes:

- Anchura mínima de Portal: 1,60 m.

- Anchura mínima de Escalera: 1,00 m.

- Altura libre mínima: 2,50 m.

- Pisa mínima: 0,27 m.

- Tabica máxima: 0,19 m.

No se admitirán rampas con un número de tabicas superiores a 12, escaleras compensadas o mesetas partidas.

2.- Patios. No se permiten patios de parcela abiertos a fachadas, ni patios ingleses, excepto en el caso de que fueran precisos para resolver ventilaciones a espacio privado. Dimensiones mínimas:

A). Patios a los que abran dormitorios, estancias y cocinas:

- Ancho mínimo: 3 m.

- Superficie mínima: 11 m<sup>2</sup>.

- Luz recta mínima: 3 m.

B). Patios a los que no abran dormitorios, estancias cocinas:

- Ancho mínimo: 3 m.

- Superficie mínima: 9 m<sup>2</sup>.

- Luz recta mínima: 3 m.

37.3. Distribución interior.

1.- Planta baja. Entre los portales y escaleras y las lonjas o locales de Planta Baja deberá disponerse un elemento de cierre de tabiquería.

2.- Planta de pisos. En los edificios de Tipología por Lote, con carácter general, las estancias y dormitorios se situarán abriendo sus huecos a fachadas principal y trasera disponiendo los núcleos de escalera y zonas de servicio en el interior.

En los edificios de Tipología Compacta las viviendas se distribuirán de forma que todas ellas dispongan de alguna estancia que abra sus luces a fachada principal o secundaria, situándose los estares y dormitorios, con carácter general, en las fachadas y disponiendo en el interior los núcleos de escaleras y las zonas de servicio.

37.4. Programa y dimensiones de las viviendas.

1.- Se prohíben las viviendas interiores.

2.- Se prohíben las viviendas en planta baja, excepto en las edificaciones que dispongan espacio libre de parcela propia, debiendo en este caso abrir los estares sus luces a dicho espacio.

3.- Programa mínimo. El programa mínimo en una vivienda será: cocina, comedor-estar, un dormitorio principal y un cuarto

36.12.- Erakusleihoak. Erakusleihoaren plano eta beheko oineko atek 25 cm-tan emango da atzera gutxienez, fatxadaren lerroarekiko.

Pertsiana ontziak eta pertsiana gidak atzeraemanguneko 25 cm-tan jar daitezke.

36.13.- Debeku orokorrak. Material nobleak imitatzea debekatuta dago, bai eta txapatuak (aipatu diren salbuespenekin) eta harrizko material landuak erabiltzea. Sarrailen diseinuan multzoarekin egoki ez datozen materialak erabiltzea saihestuko da.

Akaberako material eta tratamendu hauek berariaz debekatu daude:

- Bistako adreilua (adreilu zaharra edo haren imitazioa izan ezik, horiek erabiltzea usadiozkoa bada).

- Plaketa.

- Txapa metalikoa (tximinien erremateetan izan ezik).

- Plastikoak kanpoaldeetan (beheko oineko baoetan errotiluetarako salbuespenak alde batera utzirik) eta zuntz-zementu opakoa edo zeharrargitsua.

- Pintura fosforeszentea.

37. artikulua. Barruko komposizioaren baldintzak.

37.1.- Egitura. Ez dago baldintzarik egiturari dagokionez.

37.2.- Elementu komunak.

1.- Eskailerak eta ezkaratzak. Eskaileren neurri gutxienezkoak, 8 m-ko hondoa baino gutxiago duten eraikinetan izan ezik, honako hauek izango dira:

- Ezkaratzaren zabalera gutxienezkoa: 1,60 m.

- Eskaileraren zabalera gutxienezkoa: 1,00 m.

- Garaiera libre gutxienezkoa: 2,50 m.

- Maila-gain gutxienezkoa: 0,27 m.

- Mailarteko gehienezkoa: 0,19 m.

Arrapalek ezin dute izan 12 eskailera-maila baino gehiago. Eskailera konpentsaturik edo eskailera-buru zatiturik ez da onartuko.

2.- Patioak. Fatxadara zabalduetako lursail patiorik ez da onartuko, ezta patio ingelesik ere, espazio pribatua egurasteko beharrezkoak ez badira. Gutxienezko neurriak hauek izango dira:

A) Patiora logela, egongela eta sukaldea zabalduetako badira:

- Zabalera gutxienez: 3 m.

- Azalera gutxienez: 11 m<sup>2</sup>.

- Argi zuzena gutxienez: 3 m.

B) Patiora logela, egongela edo sukaldetik zabalduetako ez bada:

- Zabalera gutxienez: 3 m.

- Azalera gutxienez: 9 m<sup>2</sup>.

- Argi zuzena gutxienez: 3 m.

37.3.- Barruko banaketa.

1.- Beheko oina. Beheko oineko ezkaratza-eskaileren eta lonjen artean trenkada-itxiera elementu bat egon behar.

2.- Pisuetako oinak. Tipologia loteka duten eraikinetan, oro har egongelek eta logelek fatxada nagusira eta atzealdeko fatxada zabalduko dituzte baoak, eta eskailera-guneak eta zerbitzu-guneak barruan egongo dira.

Tipologia trinkoa duten eraikinetan, etxebizitza guztiek gelaren bat fatxada nagusira edo bigarren mailako fatxada batera zabalduetako moduan banatu behar dira. Egongela eta logelak, oro har, fatxadetan jarriko dira, eta eskailera-guneak eta zerbitzu-guneak barruan egongo dira.

37.4.- Etxebizitzaren neurriak eta programa.

1.- Barruko etxebizitzarik ezin da egin.

2.- Beheko oinean ezin da etxebizitzarik egin, familia bakarreko eraikinetan izan ezik. Kasu horretan, fatxadetako batek gutxienez espazio libre pribatu batera zabaldu behar ditu argi-baoak.

3.- Hauxe izango da gutxienezko programa: sukaldea, jan-gela-egongela, logela nagusia eta komuna duxarekin. Sukaldea

de baño, pudiendo estar incorporada la cocina al comedor-estar. Si una vivienda consta de cuatro dormitorios dobles o más requerirá un segundo aseo.

#### 4.- Dimensiones mínimas.

- Altura libre: 2,40 m.

- Cocina: Superficie mínima: 6 m<sup>2</sup>. Anchura mínima: 1,50 m.

- Estar Superficie mínima: 10 m<sup>2</sup>. Anchura mínima: 3,00 m.

- Comedor Superficie mínima: 7 m<sup>2</sup>. Anchura mínima: 2,40 m.

- Cocina-comedor Superficie mínima: 10 m<sup>2</sup>. Anchura mínima: 2,40 m.

- Estar-comedor Superficie mínima: 12 m<sup>2</sup>. Anchura mínima: 3,00 m.

- El área de Estar, Cocina y Comedor tendrá una superficie igual o superior a: 20 m<sup>2</sup>.

- Dormitorio princ.: Superficie mínima: 10 m<sup>2</sup>. Anchura mínima: 2,50 m.

- Dormitorio doble: Superficie mínima: 8 m<sup>2</sup>. Anchura mínima: 2,00 m.

- Dormitorio senc.: Superficie mínima: 6 m<sup>2</sup>. Anchura mínima: 1,60 m.

- Cuarto de baño: Superficie mínima: 2 m<sup>2</sup>.

- Aseo: Superficie mínima: 1,50 m<sup>2</sup>.

- Pasillo: Anchura mínima: 0,80 m.

#### 37.5. Ventilación e iluminación.

1.- Escaleras. Las escaleras deberán tener una iluminación natural directa o cenital con una superficie mínima de 0,80 m<sup>2</sup> por planta en el primer caso, y una superficie mínima de 1,20 m<sup>2</sup> en el segundo, debiendo en este caso disponer la escalera de un ojo mínimo de 0,90 m. en ambas direcciones que podrá suprimirse en planta baja.

La superficie mínima de ventilación de las escaleras será al menos del 20% de la superficie de iluminación.

#### 2.- Espacios habitables.

- Estar: Superficie mínima de iluminación: 1/6 de la superficie útil.

Superficie mínima de ventilación: 1/10 de la superficie útil.

#### - Comedores y Dormitorios:

Superficie mínima de iluminación y de ventilación: 1/10 de la superficie útil.

#### - Cocina:

Superficies mínimas de iluminación y de ventilación: 1/12 de la superficie útil.

#### - Aseos:

Podrán no tener ventilación directa al exterior, debiendo en este caso disponer de un sistema de ventilación mediante shunt o ventilación forzada que permita una ventilación mínima de dos renovaciones por hora.

3.- Segundas luces. Sólo se admiten cocinas y dormitorios en segundas luces y siempre que abran sobre cuarto de estar o galerías.

El o los huecos exteriores tendrán una superficie equivalente a la suma de las necesarias para cada uno de los espacios, se prohíbe la iluminación y ventilación a través de la escalera.

La cocina debe dotarse además, de una extracción independiente (mediante shunt o ventilación forzada) para la evacuación de vapores, etc.

4.- Sistemas de oscurecimiento. Todos los dormitorios tendrán un sistema de oscurecimiento de hueco de iluminación adecuado, quedando prohibida la colocación de persianas en miradores.

#### Artículo 38. Condiciones de las Instalaciones.

38.1. Instalación de fontanería. Todos los edificios dispondrán de instalación de agua corriente potable con una dotación suficiente para satisfacer las necesidades de su uso específico. Las instalaciones de fontanería deberán cumplir las siguientes normativas:

jangela-egongelan jar daiteke. Etxebizitza batek lau logela edo gehiago izanez gero, beste komun bat izan beharko du.

#### 4.- Gutxienezko neurriak:

- Garaiera libre: 2,40 m.

- Sukaldea: azalera 6 m<sup>2</sup>koa eta zabalera 1,50 m-koa gutxienez.

- Egongela: azalera 10 m<sup>2</sup>koa eta zabalera 2,40 m-koa gutxienez.

- Jangela: azalera 7 m<sup>2</sup> eta zabalera 2,40 m-koa gutxienez.

- Sukalde-jangela: azalera 10 m<sup>2</sup>koa eta zabalera 2,4 m-koa gutxienez.

- Egongela-jangela: azalera 12 m<sup>2</sup>koa eta zabalera 3 m-koa gutxienez.

- Egongela-sukalde-jangelek gutxienez 20 m<sup>2</sup>-ko azalera izango dute.

- Logela nagusia: 10,00 m<sup>2</sup>ko azalera eta 2,50 m-ko zabalera gutxienez.

- Logela bikoitza: 8,00 m<sup>2</sup>ko azalera eta 2 m-ko zabalera gutxienez.

- Logela bakuna: 6,00 m<sup>2</sup>ko azalera eta 1,60 m-ko zabalera gutxienez.

- Komuna dutexarekin (azalera gutxienez): 2 m<sup>2</sup>.

- Komuna (azalera gutxienez): 1,50 m<sup>2</sup>.

- Korridorea (zabalera gutxienez): 0,80 m.

#### 37.5.- Aireztapena eta argiztapena.

1.- Eskailerrak. Argiztapena zuzena edo goitik izango dute eskailerek. Zuzena bada 0,80 m<sup>2</sup>koa izango da oin bakoitzean, eta, goitik bada, 1,20 m<sup>2</sup>-koa bigarren oinean eta 0,90 m-ko begia bi norabideetan (lehenengo oinean kendu ahal izango da).

Eskaileren aireztapenerako azalera gutxienezkoa argiztapen azaleraren %20 izango da gutxienez.

#### 2.- Bizitzeko gelak.

- Egongela: Argiztapen azalera gutxienezkoa: azalera erabilgarriaren 1/6.

Aireztapen azalera gutxienezkoa: azalera erabilgarriaren 1/10.

#### - Jangela eta logelak:

Argiztapen eta aireztapen azalera gutxienezkoak: azalera erabilgarriaren 1/10.

#### - Sukaldea:

Argiztapen eta aireztapen azalera gutxienezkoak: azalera erabilgarriaren 1/12.

#### - Komunak:

Ez dute izan behar kanpoko aireztapen zuzenik. Ez badute, shunt edo aireztapen bortxatuko sistema bat eduki behar dute, ordu betean gutxienez bi aldiz airea berritzeko modukoa.

3.- Bigarren argiko gelak. Sukaldeak eta gelak bigarren argikoak izan daitezke, egongelara edo galeria batera emanez gero.

Kanpoko baoaren edo baoen azalera espazio bakoitzerako beharren batura adinakoa izango da. Debekaturik dago argiztapena eta aireztapena eskaileraren bidez egitea.

Sukaldean erauzte sistema lokabea egon behar (shunt-edo aireztapen bortxatuaz), lurrinak-eta kanpora botatzeko.

4.- Iluntze sistemak. Logela guztiek iluntze sistema egokia izango dute argiztapen-baoa ixteko. Begiratokietan pertsianak jartzea debekaturik dago.

#### 38. artikulua. Instalazioen baldintzak.

38.1.- Iturgintza-instalazioa. Eraikin guztiek ur edangarria bideratzeko instalazio bana izango dute, bere erabilera bereziaren beharriak asetzeko besteko hornidura izango duena. Iturgintzako instalazioek ondoko arauak bete beharko dituzte:



A). Orden del Ministerio de Industria de 9 de diciembre de 1975 (B.O.E. 1976-01-13): Normas Básicas para las instalaciones interiores del suministro de agua.

B). Orden del Ministerio de Obras Públicas de 28 de julio de 1974 (B.O.E. 1974-10-02 y 03): Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.

C). Igualmente cumplirán las capacidades dotacionales exigidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación M.O.P.T.M.A.

38.2. Instalaciones de Saneamiento. La instalación de evacuación de aguas pluviales y residuales deberá tener la capacidad suficiente para que garantice el correcto funcionamiento del sistema hasta la red de alcantarillado urbano. Deberá cumplir la capacidad de evacuación prevista en las Normas Tecnológicas de la Edificación del M.O.P.T.M.A.

38.3. Instalación de electricidad. Todos los edificios dispondrán de instalación de energía eléctrica para el alumbrado y electrificación general.

Deberán cumplir las siguientes normativas:

A). Decreto 2413/1973 de 20 de setiembre (B.O.E. 1973-10-09): Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

B). Orden del Ministerio de Industria de 31 de octubre de 1973 (B.O.E. 1973-12-27-28-29-31): Normas complementarias para la aplicación del Reglamento Electrotécnico.

C). Resolución de la Dirección General de Energía (B.O.E. 1974-05-07): Regulación de medida de aislamiento de instalaciones eléctricas.

D). El abastecimiento mínimo se ajustará a lo exigido en las Normas Tecnológicas de la Edificación del M.O.P.T.M.A.

E). Se exigirá la puesta a tierra de todas las instalaciones conforme a lo previsto en las Normas Tecnológicas de Diseño del M.O.P.T.M.A.

38.4. Instalación de telefonía. Todo edificio deberá prever una canalización para la instalación de telefonía que permita la disposición de este servicio a cada un de las unidades en que pudiera ser subdividida su propiedad, independientemente de que se realice su conexión. Dicha instalación se ajustará a la Instrucción de Ingeniería nº 334.002 de abril de 1971 y a las normas de la C.T.N.E.

38.5. Instalación de TV-FM. Se autoriza la colocación de una única antena por edificio, debiendo ajustarse la instalación a las normas del Ministerio de Industria.

38.6. Instalación de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos. Cumplirán las normativas que les sean de aplicación según los casos debiendo garantizar el abastecimiento mínimo necesario para cada uno.

Deberán contar con los correctores y patios necesarios que garanticen el cumplimiento de la Ordenanza de evacuación de humos.

38.7. Instalación de evacuación de humos. Se prohíbe la evacuación de humos por fachadas y patios.

Los conductos de evacuación de humos estarán provistos de los aislamientos necesarios que eviten la transmisión de calor a propiedades contiguas, así como la salida de humos, etc.

En salidas de las chimeneas de instalaciones colectivas será obligatorio el uso de purificadores. El Ayuntamiento podrá obligar a las medidas correctoras que estime pertinentes.

38.8. Instalación de calefacción. Toda edificación destinada a la habitación o permanencia continuada de personas, deberá disponer de una instalación de calefacción o de la capacidad de electrificación suficiente para la disposición de los elementos de calefacción necesarios de acuerdo con su uso específico.

Las salas de calderas, contadores y demás elementos de la instalación deberán cumplir la Normativa correspondiente al tipo de instalación y las Normas Tecnológicas de la Edificación del M.O.P.T.M.A.

38.9. Instalación de ascensores. La instalación de ascensores será optativa.

Toda la instalación de ascensor deberá cumplir el Reglamento de Aparatos Elevadores. Quedan prohibidos los torreones o casetones por encima del plano de cubierta.

A) Industria Ministerioaren 1975eko abenduaren 9ko Agindua (BOE, 1976-01-13): ur hornidurarako barne instalazioetarako oinarritzko arauak.

B) Herrilan Ministerioaren 1974ko uztailaren 28ko Agindua (BOE, 1974-10-02 eta 03): ur hornidurarako hodietarako agindu tekniko orokorren plegua.

C) MOPTMAren eraikuntza arau teknologikoetan eskatutako hornidura-ahalmenak beteko ditu.

38.2.- Saneamendu-sarearen instalazioa. Euri-urak eta ur zikinak kanporatzeko instalazioak sistemak hiri estolderiaren sistemaraino egokiro funtzionatzeko behar besteko ahalmena izango du. MOPTMAren erakuntza arau teknologikoetan xedatutako kanporatze ahalmena izan beharko du.

38.3.- Elektrizitate instalazioa. Eraikin guztiek Elektrizitate instalazioa izango dute argiztapen eta elektrifikazio orokorrerako.

Ondoko araudiak bete beharko ditu:

A) Irailaren 20ko 2.413/1973 Dekretua (BOE 1973-10-09): Tentsio Baxuko Araudi Elektroteknikoa.

B) Industri Ministerioaren 1973ko urriaren 31ko Agindua (BOE 1973-12-27, 28, 29 eta 31): Araudi Elektroteknikoa aplikatzeko neurri osagarriak.

C) Energiaren Zuzendaritza Nagusiaren Xedapena (BOE, 1974-05-07): instalazio elektrikoa babesteko neurriaren erregulazioa.

D) Gutxieneko hornidura MOPTMAren Eraikuntza Arau Teknologikoetan xedatutakoaren arabera izango da.

E) Beharrezkoa izango da instalazio guztiek lurrerako hartune bana izatea, MOPTMAren Eraikuntza Arau Teknologikoetan xedatutakoarekin bat.

38.4.- Telefono instalazioa. Eraikin guztiek telefono instalazioa bideratzeko sistema bana izan beharko dute, zerbitzu hori jabetzaren unitate guztiek izan dezaten, konexiorik egiten ez badute ere. Instalazio hori 1971ko apirilaren 334.002 zenbakiko ingeniari jarraibideari eta CTNEaren arauei men eginez egongo da antolatuturik.

38.5.- Telebistako eta FMko instalazioa. Eraikinean antena bakar bat ezartzeko baimena ematen da, Industria Ministerioaren arauei jarraituz.

38.6.- Errekin solido, likido eta gaseosoetako instalazioa. Kasuan-kasuan aplikatu beharreko araudiak beteko dituzte, erabilera bakoitzerako gutxieneko hornidura bermatzeko.

Beharrezko zuzengailu eta patioak izan beharko dituzte kea kanporatzeari buruzko ordenantza betetzeko.

38.7.- Kea kanporatzeko instalazioa. Kea fatxadatik edo patioetatik kanporatzea debekaturik dago.

Kea kanporatzeko hodiak babestuta egongo dira ondoko etxebizitzetara berotasunik edo kerik ez igarotzeko.

Instalazio kolektiboan tximinien aterabideetan aire-garbigailuak ipini beharko dira. Udalak egoki irizitako neurriak ezar ditzake aterabideak zuzentzeko.

38.8.- Berokuntzako instalazioa. Jendea bizitzeko edo bertatik alde egin gabe egoteko eraikinek berokuntza instalazio bana edo bere erabilera bereziaren arabera berokuntza ezartzeko behar besteko elektrifikazio ahalmena izan beharko dute.

Galdarak, kontagailuak eta instalazioko gainerako tresnak biltzen dituzten geletan, instalazio motari dagokion araudia eta MOPTMAren Eraikuntza Arau Teknologiko Arauak bete beharko dira.

38.9.- Igogailuen instalazioa. Igogailuak instalatzea hautazkoa izango da.

Igogailu guztiek Tresna Igotzailei buruzko Araudia bete beharko dute. Debekaturik daude dorreak edo etxolak, baldin eta estalki mailatik gorakoak badira.

## Artículo 39. Condiciones de seguridad.

39.1. Protección contra incendios. Todos los edificios deberán cumplir la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96.

39.2. Protección contra rayos. Los edificios que por sus específicas características o por su situación presenten riesgos de accidentes de rayos vendrán obligadas a la disposición de la correspondiente instalación de pararrayos.

## Artículo 40. Condiciones de calidad de la edificación.

40.1. Aislamiento térmico. Todos los nuevos edificios deberán garantizar un adecuado aislamiento térmico que como mínimo cumplirá con las determinaciones de la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79.

40.2. Aislamiento acústico. Todos los nuevos edificios deberán garantizar un adecuado aislamiento acústico que como mínimo cumplirá con las determinaciones de la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88.

40.3. Acondicionamiento antihumedad. Toda pieza habitable debe estar adecuadamente protegida contra la entrada de humedades para lo que se emplearán las oportunas soluciones técnicas y constructivas.

40.4. Calidad de las construcciones. Todas las nuevas construcciones deberán garantizar la estabilidad de su estructura portante y las debidas condiciones de durabilidad y economía en su mantenimiento para lo que se emplearán los métodos constructivos y estructurales necesarios.

40.5. Supresión de barreras arquitectónicas. En los edificios o instalaciones de uso público se exigirá el cumplimiento del Decreto de supresión de barreras arquitectónicas del Gobierno Vasco.

*Sección 5ª.- Ordenanzas de los Elementos Sobrepuestos a la Edificación*

Artículo 41. Toldos y marquesinas. Quedan prohibidos los toldos y marquesinas adosados a los edificios.

Excepcionalmente se autoriza, previo informe positivo del Ayuntamiento, la disposición de sombrillas y toldos separados de los edificios en las plazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- 1.- Ser de lona, prohibiéndose en todo caso los materiales plásticos.
- 2.- En una misma plaza, todos los toldos o sombrillas serán del mismo color y colores claros: blanco, crudo, beige, etc.

## Artículo 42. Rótulos y placas.

## 42.1. Rótulos en planta baja.

Sólo se admiten en elementos superficiales, aproximadamente paralelos a la superficie de fachada, planos y que no sobresalgan en ningún punto más de 0,10 m. de la alineación de la fachada.

La anchura del anuncio no sobrepasará la del hueco en que se sitúe y su altura no excederá de 0,50 m.

Así mismo se autorizan anuncios en forma de bandera vertical a una altura mínima de 2,50 m., con dimensiones máximas idénticas a las previstas para las plantas de pisos.

42.2. Rótulos en pisos. Sólo se autorizan en forma de bandera vertical, sobre zonas macizas de fachada. Solamente se autoriza uno por piso. Su parte inferior estará, al menos, a 0,90 m. del nivel del suelo del piso en que se sitúe.

El anuncio deberá ser inscribible en un prisma recto de 0,90 m. de altura, 0,30 m. de anchura y 0,10 m. de grueso.

El saliente máximo autorizado será de 0,60 m.

## 42.3. Placas. Se autorizan siempre que:

- Se sitúen en las jambas de la puerta del portal, a una altura comprendida entre 1,60 y 2,00 m.

- Sus dimensiones máximas serán: ancho 0,30 mt, alto 0,20 m. y grueso 0,02 m.

- Los materiales permitidos serán, entre otros, el latón y el bronce, en su color natural con letras grabadas o en relieve y con la textura propia del material.

42.4. Anuncios durante la ejecución de las obras. Como excepción a la regla general se admitirá la colocación de vallas

## 39. artikulua. Segurtasun baldintzak.

39.1.- Suteen kontrako babes. Eraikin guztietan NBE-CPI-96 Eraikuntzari buruzko Oinarrizko Araua bete beharko da.

39.2.- Tximisten kontrako babes. Beren ezaugarriengatik edo kokapenarengatik tximisten jomuga izateko arriskua duten eraikinetan, tximistorratza ezarri beharko dute.

## 40. artikulua. Eraikinaren kalitate-baldintzak.

40.1.- Isolamendu termikoa. Eraikin berri guztiek behar bezalako isolamendu termikoa izan beharko dute, eta gutxienez NBE-CT-79 Eraikuntzari buruzko Oinarrizko Arauan xedatuta koak bete beharko dira.

40.2.- Isolamendu akustikoa. Eraikin berri guztiek behar bezalako isolamendu akustikoa izan beharko dute, eta gutxienez NBE-CT-78 Eraikuntzari buruzko Oinarrizko Arauan xedatuta koak bete beharko dira.

40.3.- Hezetasunaren kontrako egokitzapena. Bizileku guztiek babestuta egon behar dute hezetasunaren kontra. Horretarako, egoki irizten diren neurri tekniko eta eraikuntza guztiak hartuko dira.

40.4.- Eraikuntzen kalitatea. Eraikin berri guztietan bermatu beharko da oin egituraren egonkortasuna, iraupena eta mantentimenduaren merketasuna. Horretarako, egoki irizten diren neurri tekniko eta eraikuntzako guztiak hartuko dira.

40.5.- Arkitektura hesiak deusezte. Erabilera publikoko eraikin eta instalazioetan Eusko Jaurlaritzak arkitektura hesiak deusezteari buruz emandako dekretua bete behar da.

*5. sekzioa. Eraikinen gaineko elementuei buruzko ordenantzak.*

41. artikulua. Olanak eta markesinak. Eraikinei olanak eta markesinak atxikitzea debekaturik dago.

Salbuespen gisa eta Udalaren onospena jaso ondoren, plazetan eraikinetatik bereiz eguzkitakoak eta olanak jartzeko baimena ematen da, beti ere honako baldintza hauek betetzen badira:

1.- Olanazkoak izan behar dute. Gai plastifikatuak debekaturik daude edozein kasutan.

2.- Plaza batean jartzen diren olan edo eguzkitako guztiek kolore berekoak izan behar dute. Kolore argiak izango dira: zuria, beix, artile kolorea, e.a.

## 42. artikulua. Errotuluak eta plakak.

## 42.1.- Errotuluak beheko oinean.

Azaleko elementuetan baino ez dira onartzen. Fatxadarekin paraleloak izan behar dute, gutxi gorabehera, lauak, eta fatxadaren lerrotik 0,10 m baino gehiago inon ere aterako ez direnak.

Iragarkiaren zabalera jartzen deneko baoaren neurria baino handiagoa ez da izango, eta garaiera ez da 0,50 m-tik gorakoa izango.

Bandera bertikal forma duten iragarkiak onartuko dira, lurretik 2,50 m-ra jartzen badira gutxienez eta haien neurriak etxebizitza-oinetarakoak baino handiagoak ez badira.

42.2.- Errotuluak etxebizitza-oinetan. Bandera bertikal formakoak baino ez dira baimentzen. Fatxadako horma-ataletan jarri behar dira. Oin bakoitzeko bat baino ez, eta beheko alde oinaren lur mailatik 0,90 metrora egongo da gutxienez.

Iragarkia prisma zuzen batean sartzeko modukoa izango da, prisma 0,90 m garai, 0,30 m zabal eta 0,10 m lodi izanik.

Gehienez ere 0,60 m atera daitezke.

## 42.3.- Plakak. Hiru baldintza hauekin onartzen dira:

- Ezkaratzaren atearen janbetan kokaturik egotea, 1,60tik 2,00 m-ra bitarteko garaieran.

- Honako neurriak izango dituzte gehienez: 0,30 m-ko zabalera, 0,20 m-ko garaiera eta 0,02 m-ko lodiera.

- Onartutako gaiak letoia eta brontzea izango dira. Haien berezko kolorea izan behar dute. Letrak grabatuak edo erliebekoak izan daitezke, eta gaiaren ehundurari eutsiko zaio.

42.4.- Obrak egin bitarteko iragarkiak. Arau orokorrean salbuespen bat egingo da: publizitate hesiak, errotuluak (bandero-

publicitarias, rótulos (salvo en banderola) y anuncios colocados dentro de los recintos de obra o adosados a los andamios o medios auxiliares de las mismas y durante el transcurso de éstas con la condición de que cuando correspondan a elementos que invaden vía pública (como es el caso de andamios en reparación de fachadas) su parte inferior se situará a una altura no inferior a 2,20 m. desde el suelo.

Artículo 43. Cierres de los espacios privados vinculados a los edificios.

43.1. En todos aquellos casos en los que actualmente exista un cierre adecuado se deberá mantener sustituyendo las zonas en mal estado por otras iguales a las existentes. Se eliminarán asimismo los elementos degradantes y se reconstruirán las partes demolidas, conforme a las características de lo que se conserve.

43.2. En los casos en que actualmente no existan cierres, o los existentes vengan modificados por el Plan se realizará según las siguientes directrices.

Cierres no transparentes que se formarán con un murete en hormigón, sillería, mampostería u otro tipo de fábrica forrada con aplacado de piedra natural, caliza o arenisca, rematado por albardilla de piedra natural y con verja de cerrajería comprendida entre 1,60 y 2,00 m. El murete inferior tendrá una altura comprendida entre 0,40 y 0,80 m.

Artículo 44. Cierres de seguridad en lonjas. No podrán tener elementos a la vista, tales como cajas o guías que sobresalgan de la línea de fachada.

CAPITULO 2º.- **NORMATIVA REGULADORA DE LAS ACCIONES DE URBANIZACION**

*Sección 1ª.- Definiciones de los Tratamientos y de los Grados de Actuación*

Artículo 45. Tipos de Tratamiento.

45.1. Tratamiento restaurador. Supone una intervención muy respetuosa con el valor Histórico-Urbanístico del espacio libre sobre el que se actúa, empleando trazados y elementos que no alteren sus condiciones formales originales ni las de las edificaciones que lo configuran, y utilizando a ser posible materiales tradicionales (piedras naturales, etc.).

45.2. Tratamiento integrador. Supone una intervención respetuosa con el valor Histórico-Urbanístico del espacio sobre el que se actúa, empleando trazados y elementos que permiten compaginar el respeto a sus condiciones formales y las de las edificaciones que lo configuran con las nuevas demandas funcionales. Se prohíben los solados de aglomerado asfáltico.

45.3. Tratamiento Ambiental. Supone una intervención exigente que mantenga las condiciones ambientales positivas, corrigiendo los impactos negativos, mediante un cuidadoso diseño del conjunto y una apropiada selección de los elementos y los materiales a emplear.

Artículo 46. Grados de Actuación.

46.1. Actuación de reposición. Es aquella que permite la sustitución parcial o total de los elementos deteriorados o inadecuados por otros similares o diferentes de acuerdo con las condiciones de tratamiento asignados a cada espacio pero sin modificar las condiciones formales generales.

46.2. Actuación de reforma. Es aquella tendente a la modificación del espacio para mejorar su funcionamiento y/o su configuración.

46.3. Actuación de nueva urbanización. Es aquella que corresponde a la construcción de un nuevo espacio libre proveniente de la ejecución del Plan, ya sea por creación o recuperación.

*Sección 2ª.- Normativa de Intervención Urbanizadora*

Artículo 47. Catalogación de los Espacios Libres. A todos los efectos cada uno de los espacios libres del área queda clasificado según su valor actual o potencialidad urbanística, como se recoge en el Documento "Catálogo de los Espacios Libres", en alguna de las categorías siguientes:

Grupo I Espacios Consolidados de Valor Histórico Urbanístico (C.V.H.U.).

lan izan ezik) eta iragarkiak jarri ahal izango dira obren lekuen barruan zein aldamierei edo besteri atxikirik, obrek dirauten bitartean. Iragarkia bide publikoa hartzen duen elementu batean jarrita dagoenean (fatxadak konpontzeko aldamioren kasuan), beheko partea lurretik 2,20 m-ra egongo da gutxienez.

43. artikulua. Eraikinei lotutako espazio pribatuen itxierak.

43.1.- Gaur egun itxiera egokia baldin badago, eutsi behar-ko zaio, egoera txarrean dauden zatiak forma bereko beste batzuekin aldatu. Elementu degradatzaileak kendu eta eraitsi tako parteak berriz eraikiko dira, gordetzen denaren ezaugarriekin bat.

43.2.- Itxierarik ez badago edo, egonda ere, planak aldatzen baditu, honako zuzentarau hauei jarraituz egingo da:

Hormatxo batek eta burdinsare batek osatuko dute itxiera. Hormatxoa gardena izango da eta 0,40tik 0,80ra bitarteko garaiera izango du; hormigoiz, silarriz edo hormarriz egina izan daiteke, edo bestelako fabrika motaz, harri naturaleko plakaduraz forratuta badago (kararria edo hareharria); eta maldan jarritako harri naturalez jarriko zaio errematea. Erremate horren gainean burdinsarea egongo da, 1,60 m-tik 2,00 m-ra bitarteko garaiera izango duena.

44. artikulua. Lonjetako segurtasun sarrailak. Ezin da elementurik jarri begi bistan, hala nola, fatxadaren lerrotik irteten den kaxarik edo gidarik.

2. KAPITULUA. HIRIGINTZA JARDUEREN ARAUDIA.

1. sekzioa. Jarduteko tratamenduen eta mailen definizioak.

45. artikulua. Tratamendu motak

45.1.- Zaharberitze tratamendua. Jarduera egiten deneko espazio librearen balio historiko eta hirigintzakoarekiko oso errespetuzkoa den eskuhartze mota bat da. Trazatuek eta elementuek ez dituzte aldatzen ez espazioaren jatorrizko jitearen ezaugarriak, ez eraikinenak; eta, ahal bada material tradizionalak erabiliko dira (harri naturalak, e.a.).

45.2.- Tratamendu integratzailea. Jarduera egiten deneko espazioaren balio historiko eta hirigintzakoarekiko errespetuzkoa den eskuhartze mota bat da. Trazatuek eta elementuek espazioaren formazko ezaugarriak eta eraikinenak errespetatuko dituzte, baina eskaera funtzional berrietara egokiturik. Aglomeratu asfaltikozko zoladurak debekaturik daude.

45.3.- Ingurugiro tratamendua. Eskuhartze zorrotza da, ingurugiroko ezaugarri positiboekin eusten diren baina elementu negatiboak zuzenduko ditu, multzoaren diseinua ondo zainduz eta elementuak eta materialak egokiro aukeratuz.

46. artikulua. Jarduera mailak.

46.1.- Birjarpen jarduera. Hondatuta dauden edo egokiak ez diren elementu guztiak edo haietako batzuk ordezkatzeko jarduera da. Haien ordeza, antzekoak edo desberdinak jarriko dira, espazio bakoitzari eman behar zaion tratamendu baldintzen arabera. Baina formazko ezaugarri nagusiak ezin dira aldatu.

46.2.- Eraberitze jarduera. Funtzionamendua zein antolaketan hobetze aldera espazioa aldatzen duena da.

46.3.- Urbanizazio berriko jarduera. Beste espazio libre bat eraikitzea da. Espazio hori planaren betearazpenetik dator, eta erabat berria izan daiteke edo errekeratua.

2. sekzioa. Hirigintzako Eskuhartzearen buruzko Araudia.

47. artikulua. Espazio libreen sailkapena. Ondorio guztietarako, eremuko espazio libre bakoitza gaur duen balioaren eta ahalmen urbanistikoaren arabera sailkatu dago ondoko maila hauetakoaren batean, Espazio Libreen Katalogoan adierazitakoaren idetokik.

1. taldea: balio historiko urbanistikoko espazio kontsolidatuak.

Grupo II Espacios No Consolidados de Valor Histórico Urbanístico (N.C.V.H.U.).

Grupo III Espacios de Nueva Configuración (N.C.).

Artículo 48. Asignación del tipo de tratamiento a los diferentes espacios libres. El tratamiento de las diferentes Acciones de Urbanización se ajustará a alguno de los tipos previstos en el Artículo 45. dependiendo de la clasificación en el "Catálogo de Espacios Urbanos" del espacio sobre el que se realicen, de la forma siguiente:

48.1. Los espacios del Grupo I (C.V.H.U.) deben ser mantenidos en su configuración original, correspondiéndoles un Tratamiento Restaurador.

48.2. Los espacios del Grupo II (N.C.V.H.U.) deben ser mantenidos en su configuración original, pudiendo proponer nuevos trazados y elementos para conseguir una mayor adecuación a sus condiciones de uso, siempre que resulten integrados con las condiciones formales del espacio existente, correspondiéndoles el Tratamiento Integrador.

48.3. Los espacios del Grupo III (N.C.) Se crean o recuperan con objeto de valorar algún aspecto sobresaliente del Casco Histórico, a la vez que sirven de relación entre éste y el resto de las edificaciones, correspondiéndoles un Tratamiento Ambiental.

Artículo 49. Asignación del Grado de Actuación a los diferentes espacios libres. A todo Espacio Libre del área se le ha asignado un grado de Actuación de los definidos en el Artículo 46 en función de sus características propias y de su estado de conservación, al que deberán ajustarse las acciones urbanizadas. Dicha asignación es la siguiente:

49.1. Actuación de Reposición.

Plaza de San Roque.

Plaza de la Iglesia (comienzo de la calle Araguntia).

Parte sur de la calle Araguntia.

Calle Chiquita.

Calle San Pedro (excepto cruce con Larrein).

Calle San Juan (excepto espacio frente a casa de los Samaniego).

Calle Basibidea.

Calle Bicubarría.

Calle Norte.

49.2. Actuación de Reforma.

Plaza Mayor.

Plaza de La Landa.

Calles Vitoria y Arlucea.

Camino del Molino y plaza adyacente.

Calle de las Eras.

Area central de la calle Araguntia (entre la Iglesia y el río del Molino)

Parte posterior del Ayuntamiento.

Espacio frente a la casa de los Samaniego.

Calle San Pedro en el cruce con la calle Larrein.

49.3. Actuación de Nueva Urbanización.

Entorno del río del Molino.

Calle Larrein.

*Sección 3ª.- Ordenanza de Urbanización: Criterios de Diseño*

Artículo 50. Plazas, zonas ajardinadas y espacios libres públicos con carácter de estancia. Sus condiciones generales de diseño vienen definidas en el Plano de Ordenación de los Espacios Libres, y el Tipo de Tratamiento y Grado de Actuación será el establecido en la sección anterior de esta Normativa. No se permite en su interior la disposición de ningún tipo de edificación a excepción de los elementos de mobiliario urbano como cabinas telefónicas, kioscos de prensa, banco, etc., cuyo diseño deberá ser aprobado previamente por el Ayuntamiento.

Tampoco se permitirán soluciones constructivas que dejen vistosos muros de contención de una altura superior a 80 cm. debiendo tratarse los mismos de forma que se aminore su impacto visual, mediante taludes vegetales, hiedras, setos, etc.

II. taldea: balio historiko urbanistikoko espazio kontsolidatu gabeak.

III. taldea: eraketa berriko espazioak.

48. artikulua. Tratamendu mota espazio libreei ematea. Hirigintza ekintzen tratamendua 45. artikuluan jasotako motetako bati atxikiko zaio, "Hiri Espazioen Sailkapena" izenekoan espazioak duen sailerapenaren arabera. Atxikipen hori honela egingo da:

48.1.- I. taldeko espazioak jatorrizko eraketarekin geratuko dira. Zaharberritze tratamendua dagokie.

48.2.- II. taldeko espazioak jatorrizko eraketarekin geratuko dira. Trazatu eta elementu berriak egin daitezke, erabilera-baldintzetara hobeto egokitzeko, baina espazioak dituen formazko ezaugarriekin bat etorri behar dute. Tratamendu integratzailea dagokie.

48.3.- III. taldeko espazioak gune historikoaren alderdi nabarmenen bati balio emateko sortzen edo errekerperatzen dira, eta, horrekin batera, gune historikoaren eta gainerako erai-kinen arteko lotura gisa balio dute. Ingurugiro tratamendua dagokie.

49.- artikulua. Espazio libreei jarduera maila ematea. Eremuko espazio libre guztiei 46. artikuluan definitutako jarduera mailetako bana izendatuko zaie, beren ezaugarri eta kontserbazio egoeraren arabera. Jarduera maila horretara egokitu beharko dira hirigintzako ekintzak. Hona zein espaziori zein jarduera maila dagokio:

49.1.- Birjarpen jarduera.

San Roke plaza.

Eliza plaza (Argentina kalearen hasiera).

Araguntia kaleko hegoaldea.

Kale Txikita.

San Pedro kalea (Larrein kaleko bidegurutzea izan ezik).

San Joan kalea (Samaniegotarren etxearen aurreko espazioa izan ezik).

Basibidea kalea.

Bikubarria kalea.

Ipar kalea.

49.2.- Eraberritze jarduera.

Plaza Nagusia.

Landa plaza.

Gasteiz eta Arluzea kaleak.

Errota kalea eta ondoko plaza.

Las Heras kalea.

Araguntia kaleko erdiko aldea (elizaren eta errotako ibaiaren artean).

Udaletxearen atzeko aldea.

Samaniegotarren etxearen aurreko espazioa.

San Pedro kaleak Larrein kalearekin egiten duen bidegurutzea.

49.3.- Urbanizazio berriko jarduera.

Errotako ibaiaren ingurua.

Larrein kalea.

*3. sekzioa. Ordenantza urbanistikoa: diseinurako irizpideak.*

50. artikulua. Egoteko izaera duten plazak, lorategi aldeak eta espazio libre publikoak. Diseinu ezaugarri orokorrak "Espazio libreen ordenazio plano"n ezarrita daude eta tratamendu mota eta jarduera maila araudi honen aurreko sekzioan zedatutakoa izango da. Barruan ez da onartuko inolako eraikinik, hiri altzariak ez badira, hots, telefono kabina, prentsa kioskoak, jarlekuak, eta abar, haien diseinua Udalak aurrez onartzen badu.

Eraikuntzetan ezin dira eustormak begi bistan utzi 80 cm baino garaiagoak badira, eta ikuspegiaren duten eragina txikitu behar da, landare ezpondak, huntza, palaxuak edo horrelakoak jarritz. Horma horiek hormigoizko armatuzkoak izango dira derrigor, ikus-

Dichos muros serán obligatoriamente de hormigón armado en su zona oculta y de mampostería de piedra tradicional o de hormigón visto, en sus zonas vistas.

Artículo 51. Calles y cantones. Quedan definidos en el Plano de Ordenación de los Espacios Libres y por las condiciones derivadas del uso previsto, definidas en el plano de Ordenación del Sistema de Transportes. El tipo de tratamiento y el grado de actuación será el establecido en la sección anterior de esta normativa.

Se establecen los siguientes criterios:

- No existirá diferencia de altura entre sus elementos, correspondiendo íntegramente al dominio peatonal y considerándose a estos efectos como una acera.

- Las pendientes serán hacia el centro con una única línea de recogida.

- La pavimentación se ejecutará con enlosado de piedra o adoquín de piedra u hormigón, según piezas dispuestas perpendicularmente a la alineación de la edificación.

- Las correderas serán de idéntico material al de las calles. En este enlizado se albergarán los sumideros de recogida de aguas pluviales.

- Se mostrará especial cuidado en la colocación de las arquetas disponiéndolas ordenadamente y uniformizando las de las diferentes infraestructuras urbanas.

*Sección 4ª.- De las condiciones de los materiales, mobiliario urbano y de las infraestructuras urbanas*

Artículo 52. Condiciones de los materiales.

52.1. Los materiales naturales deberán ser aptos para el fin a que se destinan. En general, se tenderá a piedras calizas o areniscas duras.

52.2. Los materiales sustitutivos de los naturales conocidos bajo el nombre genérico de "piedras artificiales" deberán responder a las siguientes características:

- Mecánicas:

Resistencia a compresión: 350 Kg/cm<sup>2</sup>

Absorción máxima de agua: 4,5 %

Dureza escala Mohs: 7

Pérdida por desgaste Hoehme: 15 cm<sup>3</sup>

- Colocación:

Uniforme dentro de un tono adecuado al entorno, siendo en general, claro en enlosados y más intenso en adoquines.

- Texturas:

Desde el grano conocido como "raspado" hasta el "abujardado".

- Estética:

Adecuación al entorno en que se instale.

- Geométricas:

Enlosados: rectangulares entre 90x60 cms. y 18x9 cms. con un espesor mínimo de 4 cms.

Adoquinados: rectangulares entre 24x15 cms. y 18x9 cms. con un espesor mínimo de 7 cms.

Forma: para ambos, prismática recta (en adoquines puede ser ligeramente troncopiramidal), sin biselés, medias cañas, bordes rehundidos, etc.

Artículo 53. Condiciones del mobiliario urbano.

53.1. Elementos. Se incluyen en este apartado los siguientes elementos:

- Fuentes, bancos y cierres.

- Kioskos, cabinas telefónicas y papeleras.

- Señalizaciones de calles, monumentos e itinerarios.

- Señalizaciones de tráfico y cierres de calles.

- Protecciones de peatones, defensas, barandilla y pasamanos.

53.2. Calidades. Dependerá de los tratamientos correspondientes en los diferentes espacios. En general se admitirán la piedra natural, madera natural o pintada, hierro pintado, aluminio lacado, bronce y latón.

53.3. Colores. A excepción hecha de los elementos de colores normalizados tales como las señales de tráfico, los colores

ten ez den aldean, eta hormarri tradizionallezkoak edo bistako hormigoizkoak ikusten diren aldeetan.

51. artikulua. Kaleak eta kantoiak. Espazio librean ordenazio planoak eta aurreikusitako erabileratik datozen baldintzek definitzen dituzte. Erabileraren baldintzak garraio sistemaren ordenazio planoan daude zehazturik. Tratamendu mota eta jarduera maila araudi honetako aurreko sekzioan ezarritakoa izango da.

Honako irizpide hauek ezartzen dira:

- Ez da garaiera desberdintasunik izango elementuen artean. Oso-osorik oinezkoentzat izango da eta, beraz, espalot gisa tratatuko da.

- Maldak erdi aldera joango dira. Ura biltzeko lerro bakarra izango da.

- Zoladura harlauzaz edo harrizko zein hormigoizko galtzadarriz egingo da. Aleak eraikuntzaren lerroarekiko elkarzut jarriko dira.

- Korrederak kaleen material berberaz egingo dira. Euri urak biltzeko hustubideak horietan jarriko dira.

- Kutxetak arreta bereziaz jarriko dira. Ordenaturik jarriko dira eta hiri azpiegitura desberdinetakoek antzeko itxura izan behar dute.

4. sekzioa. *Gaien, hiri altzarrien eta hiri azpiegituren baldintzak.*

52. artikulua. Gai buruzko baldintzak.

52.1.- Gai naturalek egokiak izan behar dute zertarako erabiliko diren kontuan hartuta.

52.2.- Jatorrizko gaien ordezkotako materialek, "harri artifizialak" izena dutenek, ondoko ezaugarriak izango dituzte:

- Mekanikoak:

Konpresio-erresistentzia: 350 kg/cm<sup>2</sup>.

Ura xurgatzeko gehienezko ahalmena: %4,5.

Gogortasuna Mohs eskalan: 7.

Hoehme higadura bidezko galera: 15 cm<sup>3</sup>.

- Kolorea:

Gorabeherarik gabea, ingurunerako egokia den tonu batean. Oro har, kolorea argia harlauzetan eta biziagoa galtzadarrietan.

- Ehundurak:

Bikor karraskatutik bikor mutxardaturaino.

- Estetika:

Kokalekuarekiko egokiak izango dira.

- Geometrikoak:

Harlauzak: laukizuzen itxurakoak, 90 x 60 cm-tik 18 x 9 cm-ra bitarteko neurrikoak, gutxienez 4 cm-ko lodierakoak.

Galtzadarriak: laukizuzen itxurakoak, 24 x 15 cm-tik 18 x 9 cm-ra bitarteko neurrikoak, gutxienez 7 cm-ko lodierakoak.

Itxura: bien kasuan, forma prismatikozuzena (galtzadarrietan apur bat enbor-piramide itxurakoak izan daitezke), alakarrik gabe, kana erdiak, ertz berrondoratuak, e.a.

53. artikulua. Hiri altzariei buruzko baldintzak.

53.1- Gaiak. Atal honetan ondoko elementuak sartzen dira:

- Iturriak, jarlekuak eta itxierak.

- Kioskoak, telefono kabinak eta paperontziak.

- Kaleen, monumentuen eta ibilbideen seinaleak.

- Trafiko seinaleak, semaforoak eta kale itxierak.

- Oinezkoentzako babesak, barandak eta eskubandak.

53.2.- Kalitateak. Espazio desberdinetan emandako tratamenduren baitan egongo da. Oro har, harri naturala, egur naturala, egur pintatua, burdina pintatua, aluminio lakatua, brontzea eta letoia onartuko dira.

53.3.- Koloreak. Kolore normalizatuak dituzten elementuak (hala nola, trafiko seinaleak) izan ezik, koloreak naturalak izango

serán los naturales en las piedras y los tradicionales en madera pintada, en hierro pintado y aluminio lacado.

53.4. Textura. La propia del material.

Artículo 54. Condiciones del abastecimiento de agua.

54.1. Condiciones del trazado. El trazado de la red se completará siguiendo el esquema de trazado correspondiente, disponiendo las canalizaciones preferentemente por debajo de las aceras en tramos rectilíneos, cerrando anillos con la red existente y manteniendo en lo posible una profundidad constante.

54.2. Otras condiciones. Para las restantes condiciones de diseño, construcción, materiales, etc., el Proyecto de Urbanización justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas, siéndoles de aplicación en todo caso el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua y las Normas Tecnológicas NTE.IFA. y NTE.IFF.

Artículo 55. Condiciones del saneamiento y alcantarillado.

55.1. Condiciones del trazado. El trazado de la red se completará siguiendo el esquema de trazado correspondiente.

La conducción de los colectores se llevará preferentemente bajo las aceras.

La distancia máxima entre pozos de registro será inferior a 50 m. debiendo colocarse en todo caso en cada punto de acometida, cambio de dirección, cambio de altura, cambio de pendiente o cambio de sección.

La pendiente mínima del colector será del 2%.

Las tapas de los pozos de registro serán iguales y del modelo que el Ayuntamiento apruebe.

55.2. Otras condiciones. Para las restantes condiciones de diseño, construcción, materiales a emplear el Proyecto de Urbanización se justificarán las soluciones adoptadas siendo de aplicación las Normas Tecnológicas NTE-ISA y NTE-ISS.

Artículo 56. Condiciones del abastecimiento de energía eléctrica.

56.1. Condiciones de trazado. Se realizará un estudio sobre la viabilidad económica de un trazado subterráneo de las redes. Aunque este tipo de canalización resulta el idóneo, se plantea como alternativa, en función del resultado del estudio económico propuesto, la realización de un trazado aéreo con las siguientes características:

- Cableado por fachada siguiendo la línea imaginaria que remata las plantas bajas de las edificaciones.

- Entre manzanas diferentes se realizará una conducción subterránea, llevando el cableado envainado en tubería de acero desde la línea general hasta las arquetas ubicadas a ambos lados de la calle a atravesar.

- Las cajas generales de protección serán superpuestas, colocadas adecuadamente, de manera que se mantenga una altura uniforme que dañe lo menos posible la composición de las fachadas.

Si se admitiese la soterración de la totalidad de la red, las cajas generales de protección y las conducciones hasta ellas deberían de realizarse empotradas en las fachadas de la edificación.

56.2. Otras condiciones. Tanto el diseño, como el dimensionado de la red y sus características y materiales, se ajustarán a la normativa vigente y en especial al Reglamento de Baja Tensión y sus instrucciones complementarias.

Artículo 57. Condiciones de alumbrado.

57.1. Condiciones del trazado, diseño, dimensionado y materiales de la red de alumbrado público. Las previstas para la energía eléctrica.

57.2. Condiciones de iluminación.

A). Nivel mínimo de iluminación: 30 luxes a 1 m. del plano de pavimento.

B). Tipo general de punto de alumbrado: Proyectoros con vidrio transparente o traslúcido, adosados a fachadas.

C). Tipos especiales de puntos de alumbrado: En espacios públicos amplios, plazas, se dispondrán elementos con iguales condiciones a las expuestas en el punto anterior sobre báculos; en casos excepcionales podrán diseñarse luminarias de caracte-

dira harrietan, eta tradizionalak egur pintatuan, burdina pintatuan eta aluminio pintatuan.

53.4.- Ehundura. Gaiarena berarena.

54. artikulua. Ur hornidurari buruzko baldintzak.

54.1.- Trazatua. Sarearen trazatua dagokion trazatu eskemari jarraituz osatuko da. Hodiak espaloi azpitik sartuz antolatuko da, tarte zuzenetan, orain den sarearekin eraztunak osatuz eta, ahal den neurrian, beti sakonera berberari eutsiz.

54.2.- Beste baldintzak. Diseinuaren, eraikuntzaren, materialen eta abarren beste ezaugarrietarako Hirigintza Proiektuaren bidez argi geratuko da hartutako erabakiak egokiak izan direla. Nolanahi ere, Ur Hornidurarako Hodei buruzko Agindu Tekniko Orokorra eta NTE.IFA eta NTE.IFF izeneko arau teknologikoak aplikatu beharko dira.

55. artikulua. Saneamenduari eta estoldei buruzko baldintzak.

55.1.- Trazatua. Sarearen trazatua dagokion trazatu eskemari jarraituz osatuko da.

Kolektoreak espaloi azpitik bideratuko dira lehentasunez.

Erregistro-putzuen arteko tarte gehienez 50 m-koa izango da. Nolanahi ere, hartune guztietan norabide aldaketa, altuera aldaketa, malda aldaketa eta sekzio aldaketa ipini beharko dira.

Kolektorearen gutxieneko malda %5-ekoa izango da.

Erregistro putzuen estalki guztiak berdinak izango dira eta Udalak onartutako ereduak.

55.2.- Beste baldintzak. Diseinuaren, eraikuntzaren eta erabiltzeko materialen gainerako baldintzei dagokienez, Hirigintza Proiektuak arrazoituko ditu hartutako erabakiak, eta NTE-ISA eta NTE-ISS arau teknologikoak izango dira aplikagarri.

56. artikulua. Elektrizitate hornidurari buruzko baldintzak.

56.1.- Trazatua. Sareen lurpeko trazatuari buruzko bide garrantasun ekonomikoko ikerlan bat egingo da. Kanalizazio mota hori egokiena izanik ere, aireko trazatua egitea alternatiba gisa planteatzen da, ikerlan ekonomikoaren emaitzaren arabera. Aireko trazatuak ezaugarri hauek bete beharko ditu:

- Kableak fatxadan jarriko dira, eraikuntzen beheko oinak errematatzen duen lerroari jarraituz.

- Kaleartetik kaleartera eroanbidea lur azpitik joango da. Kableak altzairuzko hodiaren barruan sartuko dira, linea nagusitik zeharkatu beharreko kalearen bi aldeetan dauden kutxetetaraino.

- Babes kaxa nagusiak bata bestearen gainean jarriko dira egokiro, garaiera berari eutsiz, fatxaden konposizioari ahalik eta kalterik txikiena egiteko moduan.

Sare guztia lur azpian jartzea onartuz gero, babes kaxa nagusiak eta kaxetarainoko eroanbideak eraikuntzaren fatxadetan empotratu beharko dira.

56.2.- Beste baldintzak. Sarearen diseinua, neurria, ezaugarriak eta materialak indarrean dagoen araudia betez erabakiko dira eta batez ere Tentsio Baxuko Araudia eta bere argibide osagarriak.

57. artikulua. Argiztapenari buruzko baldintzak.

57.1.- Argiztapen publikoaren trazatua, diseinua, neurria eta materialak. Elektrizitaterako ezarritako berberak.

57.2.- Argiztapenerako baldintzak.

A). Gutxieneko argiztapen-maila: 30 lux zoladuraren mailatik metro batera.

B). Argiztapen-puntuen mota orokorra: proiektoreak, beira garden edo zeharrargitsua dutenak, fatxadei itsatsita.

C). Argiztapen-puntuen mota bereziak: espazio publiko handietan eta plazetan, aurreko puntuan adierazitakoen moduko elementuak jarriko dira, paldoen gainean. Salbuespen gisa, ezohiko ezaugarriak dituzten argiak diseinatu ahal izango dira, bal-

terísticas no convencionales siempre que sean adecuadas al entorno y se informen favorablemente por el Ayuntamiento.

D). Iluminación de edificios: Se autoriza la iluminación de los edificios de mayor valor Histórico-Arquitectónico con proyectores específicos, siempre que su disposición no altere las condiciones de valor arquitectónico de los elementos en los que se ubiquen.

### CAPITULO 3º.- NORMATIVA DE REGULACION DE LOS USOS

#### Artículo 58. Definiciones.

58.1. Uso global. Es el uso genéricamente previsto para un área o zona determinada.

58.2. Usos pormenorizados. Son los usos detallados contemplados por el Plan para la regulación del régimen y compatibilidad de las diferentes actividades posibles en su Area de Ordenación.

58.3. Uso característico. Es el uso pormenorizado específicamente previsto para cada unidad parcelaria edificatoria.

58.4. Situación de los usos. A efectos de la asignación de los usos a los lugares de localización se establecen los siguientes tipos de situaciones de localización que pueden verificarse en las unidades edificatorias:

- 1.- Situación 1ª: En planta de sótano o semisótano.
- 2.- Situación 2ª: En planta baja.
- 3.- Situación 3ª: En alguna de las plantas superiores.
- 4.- Situación 4ª: En planta baja y superiores.
- 5.- Situación 5ª: En pequeña edificación adosada situada en el espacio libre privado vinculado a la edificación.

58.5. Uso compatible. En el uso pormenorizado que no siendo el característico de una unidad edificatoria es aceptado en la misma en una determinada situación.

58.6. Uso autorizado. Es el uso pormenorizado y los usos compatibles con él en cada situación.

58.7. Uso tolerado. Es el uso pormenorizado que, no siendo autorizado por el Plan, se tolera en una situación determinada con las condiciones que se establecen en cada caso, por existir con anterioridad a la entrada en vigor del Plan, debido a los problemas que origina su prohibición inmediata.

58.8. Uso de vivienda unifamiliar. Es el correspondiente a una vivienda que ocupa la totalidad de una unidad edificatoria, con acceso independiente desde la vía pública.

58.9. Uso de vivienda colectiva. Es el correspondiente a una vivienda que se agrupa con otras dentro de una unidad edificatoria, utilizando conjuntamente elementos comunes, como acceso, cubrición, etc.

Artículo 59. Uso Global. El uso global de todo el Area de Ordenación del Plan Especial es el Uso Residencial.

Artículo 60. Usos Característicos. Se establecen dos usos característicos: Uso Residencial y Uso de Equipamiento Comunitario.

Artículo 61. Uso Característico Residencial. En las unidades parcelarias y edificatorias de Uso Característico Residencial se establecen los siguientes Usos Pormenorizados:

61.1. Edificios afectados por la aplicación la Ordenanza de Conservación de la Edificación (O.C.E.) o de Recuperación de la Edificación (O.R.E.).

- Situación 1ª: Uso de almacén.
- Situación 2ª: Uso de vivienda unifamiliar y uso de vivienda colectiva en locales en los que la unidad edificatoria disponga de espacios libres privados vinculados a la misma.
- Situación 3ª: Uso de vivienda unifamiliar y de vivienda colectiva.
- Situación 4ª: Uso de vivienda unifamiliar y de vivienda colectiva en los casos en los que la unidad edificatoria disponga de espacio libre privado vinculado a la misma.
- Situación 5ª: Uso de almacén de aperos de jardín.

61.2. Edificios afectados por la aplicación la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.).

- Situación 2ª: Uso de vivienda unifamiliar, o uso de vivienda colectiva en los casos que dispongan de espacio libre privado vinculado a la unidad edificatoria.

din eta ingurunearekin bat badatoz eta Udalak haien aldeko irizpena ematen badu.

D). Eraikinen argiztapena: balio historiko-arkitektoniko handia eta proiektu bereziak dituzten eraikinen argiztapena baimentzen da, argiztapen horrek elementuen balio arkitektonikoen ezaugarri aldaketarik eragiten ez badie.

### 3. KAPITULUA. ERABILEREN ARAUDIA

#### 58. artikulua. Definizioak.

58.1.- Erabilera globala. Eremu edo zona zehatz baterako aurreikusi den erabilera orokorra da.

58.2.- Erabilera zehatzak. Antolaketa Eremuan dauden jarduera posibleen bateragarritasuna eta haren erregimena arautzeko planean aurreikusten diren erabilera zehatzak dira.

58.3.- Berezko erabilera. Eraikiko den lursaila unitate bakoitzarentzako bereziki aurreikusi den erabilera zehatza da.

58.4.- Erabileren kokalekua. Ezarlekuei erabilerak esleitzeko xedez honako kokalekuak ezartzen dira eta horiek eraikitze-unitateetan egiazta daitezke.

1.- 1. kokalekua: sotoaren edo erdisotoaren oinean.

2.- 2. kokalekua: beheko oinean.

3.- 3. kokalekua: Goiko oinetakoren batean.

4.- 4. kokalekua: Beheko oinean eta goiko oinetan.

5.- 5. kokalekua: Eraikuntza handiari atxikitako eraikin txiki batean. Eraikuntzaren espazio libre pribatuan kokatuta egongo da.

58.5.- Erabilera bateragarria. Eraikiko den lursaila unitatearen berezkoa ez izanik, egoera zehatzetarako onartzen den erabilera zehatza da.

58.6.- Erabilera baimendua. Erabilera zehatza eta egoera bakoitzean harekin bateragarriak diren erabilerak.

58.7.- Erabilera onartua. Planak baimendutakoa ez izan arren, egoera berezi baterako onartzen den erabilera zehatza da. Kasu bakoitzean baldintzak jarriko zaizkie. Batik bat Plana indarrean jarri aurretik dauden erabilerak dira, eta bat-batean debekatzeak arazoak sor ditzake.

58.8.- Familia bakarreko etxebizitzaren erabilera. Eraikitze unitate osoa hartzen duen etxebizitzari dagokio eta bide publikotik sarrera bereiztua du.

58.9.- Familia anitzeko etxebizitzaren erabilera. Eraikitze unitate berean biltzen diren etxebizitzari dagokie eta osagai komunak batera erabiltzen dituzte, sarrera, estaldura, e.a.

59. artikulua. Erabilera globala. Plan Bereziko antolaketa eremu guztiaren erabilera globala etxebizitzarako erabilera.

60. artikulua. Berezko erabilera. Bi berezko erabilera daude: bizitegi erabilera eta komunitatearen ekipamenduko erabilera

61. artikulua. Bizitegi erabilera berezkoa. Bizitegi erabilera berezkoa duten lursail eta eraikitze unitateetan honako erabilera zehatzak ezartzen dira:

61.1.- Eraikuntza iraunarazteko ordenantzak (EIO) edo eraikuntza berreskuratzeko ordenantzak (EBO) eragindako eraikinak.

1. kokalekua: biltegi erabilera.

2. kokalekua: familia bakarreko eta familia anitzeko etxebizitza erabilerak. Eraikuntza unitateak hari lotutako espazio libre pribatuak dituzteneko lokaletan.

3. kokalekua: familia bakarreko eta familia anitzeko etxebizitza erabilerak.

4. kokalekua: familia bakarreko eta familia anitzeko etxebizitza erabilerak, eraikuntza unitateak hari lotutako espazio libre pribatua dituenan.

5. kokalekua: lorategiko lanabesen biltegi erabilera.

61.2.- Eraikuntza berriko ordenantzak (EBO).

2. kokalekua: familia bakarreko eta familia anitzeko etxebizitza erabilerak, eraikuntza unitateari lotutako espazio libre pribatua duenean.

- Situación 3ª: Uso de vivienda unifamiliar y uso de vivienda colectiva.

- Situación 4ª: Usos de vivienda unifamiliar y uso de vivienda en los casos en los que dispongan de espacio libre privado vinculado a la unidad edificatoria.

- Situación 5ª: Uso de almacén de aperos de jardín.

Artículo 62. Uso característico de Equipamiento Comunitario. Para las Unidades Parcelarias y Edificatorias de Uso Característico de Equipamiento Comunitario se establecen los siguientes usos específicos: Religioso, Administrativo, Cultural, Asistencial, Social y Deportivo, que podrán ser desarrollados en todas las situaciones, con excepción de la Situación 1ª, para la que se establece el uso complementario. Además se autorizan los que fueran necesarios para el buen desarrollo del uso característico específicamente previsto y que no resulte inadecuado para la preservación del valor de los edificios.

Los Equipamientos Comunitarios dedicados al Uso Característico de Equipamiento Comunitario se encuentran en las siguientes manzanas:

- Manzana nº 82: Equipamiento Deportivo.
- Manzana nº 82: Equipamiento Asistencial.
- Manzana nº 86: Equipamiento Administrativo.
- Manzana nº 85: Equipamiento Religioso.
- Manzana nº 82 y 86: Equipamiento Socio-Cultural.
- Manzana nº 86: Equipamiento Sanitario.

Artículo 63. Usos Compatibles. Las Unidades Edificatorias 82/8, 82/9, 82/10, 82/11 y 82/12 de Uso Característico de Equipamiento, tendrán como uso compatible el Residencial. La Reglamentación de Usos Compatibles será la siguiente:

#### 63.1. Uso productivo.

Uso Agropecuario. Queda prohibido, declarándose Fuera de Ordenación los existentes.

Uso Industrial. Queda prohibido, declarándose Fuera de Ordenación los existentes.

Uso de Pequeños Talleres Industrio-Artesanales. Se autoriza la actividad de pequeños Talleres Industrio-Artesanales de transformación de la Madera, Cerámica, Cuero, Cestería, Cordejería, Vidrio, etc., en situación 2ª con las limitaciones siguientes:

- Potencia mecánica máxima: 10 Kw.
- Potencia en Producción de Calor por Efecto Joule: 25 Kw.
- Superficie útil máxima: 270 m<sup>2</sup>

Uso de Almacenes. Queda prohibido, salvo cuando estén asociados a otra actividad permitida con carácter complementario, en situaciones 1ª, 2ª y 5ª. Se toleran los almacenes existentes sin establecer plazos de transitoriedad, autorizándose en este caso obras de consolidación y mejora, pero no de ampliación.

#### 63.2. Uso Terciario.

Uso Comercial. Se autoriza la Actividad Comercial en situación 2ª.

Artículo 64. Catálogo de Actividades Protegidas de Interés Preferente. Para la regulación de los aspectos económicos, se establece el siguiente Catálogo de Actividades Protegidas.

##### Categoría 1ª.

- A.- Restaurantes y Cafeterías.
- B.- Librería, Papelería, Artes Gráficas, Música.
- C.- Textil, Piel y Complementos, artículos de Deporte.
- D.- Mobiliario y Decoración.
- E.- Joyería y Relojería.
- F.- Antigüedades.
- G.- Hoteles y Hostales.
- H.- Artesanía Popular, Cerámica, Madera, etc.

##### Categoría 2ª.

- I.- Bares.
- J.- Alimentación, Vinos, Licores, Dulces, etc.
- K.- Electrónica, Electrodomésticos.
- L.- Juguetería.

3. kokalekua: familia bakarreko eta familia anitzeko etxebizitza erabilerak.

4. kokalekua: familia bakarreko eta familia anitzeko etxebizitza erabilerak, eraikuntza unitateari lotutako espazio libre pribatua duenean.

5. kokalekua: lorategiko lanabesen biltegi erabilera.

62. artikulua. Komunitatearen ekipamenduaren erabilera berezkoa. Komunitatearen ekipamenduaren erabilera berezkoa duten lursail eta eraikuntza unitateetarako, honako erabilera zehatzak ezartzen dira: erlijioso, administratiboa, kulturala, sorospenezkoa, soziala eta kirolezkoa. Kokaleku guztietan bete ahal izango dira erabilera horiek, 1. kokalekuan izan ezik, horretarako erabilera osagarria ezartzen baita. Horretaz gain, zehazki aurreikusitako erabilera berezkoa ondo betetzeko behar direnak ere baimentzen dira, eraikinen balioa gordetzeko desegokiak ez badira.

Komunitatearen ekipamenduaren erabilera berezkoa duten eraikuntza unitateak honako kalearte hauetan daude:

- 82. lursaila: kirol ekipamendua
- 82. lursaila: sorospen ekipamendua.
- 86. lursaila: administrazio ekipamendua.
- 85. lursaila: erlijio ekipamendua.
- 82 eta 86. lursailak: ekipamendu sozio-kulturala.
- 86. lursaila: osasun ekipamendua.

63. artikulua. Erabilera bateragarriak. Ekipamendu erabilera berezkoa duten 82/8, 82/9, 92/10, 82/11 eta 82/12 eraikuntza unitateek bizitegi erabilera izango dute erabilera bateragarri gisa. Erabilera bateragarrien arauketa honako hau izango da:

#### 63.1.- Ekoizpen erabilera.

Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera: debekaturik dago. Gaur egun daudenak ordenaziotik kanpo geratuko dira.

Industri erabilera: debekaturik dago. Gaur egun daudenak ordenaziotik kanpo geratuko dira.

Industri eta eskulangintzako lantegi txikien erabilera: Honako industri eta eskulangintzako lantegi txikien jardura baimentzen da: zurgintza, zeramika, larrugintza, saskigintza, sokagintza, beiragintza, e.a., beti ere 2. kokalekuan eta honako muga hauekin:

- Gehienezko potentzia mekanikoa: 10 Kw.
- Jouleren eraginarengatik beroa sortzeko potentzia: 25 Kw.
- Gehienezko azalera erabilgarria: 270 m<sup>2</sup>.

Biltegi erabilera. Debekaturik dago, baldin eta 1, 2 eta 5. kokalekuetan eta osagarri gisa baimenduta dagoen beste jardura bati loturik ez badago. Gaur egun dauden biltegiak onartzen dira, iragankortasun eperik gabe. Azken kasu horretan, biltegiak sendotzeko eta hobetzeko lanak egin daitezke, baina ez handitzeak.

#### 63.2.- Hirugarren mailako erabilera.

Merkataritza erabilera: Merkatartzako jardura 2. kokalekuan baimentzen da.

64. artikulua. Lehentasunezko interesa duten jardura babestuen katalogoa. Alderdi ekonomikoak erregulatzeko, jardura babestuen katalogo hau ezartzen da:

##### 1. kategoria.

- A.- Jatetxeak eta kafetegiak.
  - B.- Liburudenda, paper denda, arte grafikoak, musika.
  - C.- Arropa, larrua eta osagarriak. Kirol artikulua.
  - D.- Altzariak eta dekorazioa.
  - E.- Bitxidenda eta erlojudenda.
  - F.- Zaharkinak.
  - G.- Hotelak eta ostatuak
  - H.- Herri eskulangintza, zeramika, zurezko produktuak, e.a.
2. kategoria.
- I.- Tabernak.
  - J.- Elikagaiak, ardoa, likoreak, gozokiak, e.a.
  - K.- Elektronika, elektragailuak.
  - L.- Jostailu dendak.



- M.- Farmacia, Optica, Ortopedia, etc.  
 Categoría 3ª.  
 N.- Oficinas Financieras, Bancos, etc.  
 O.- Oficinas de Viajes, Gestiones, etc.  
 P.- Despachos Profesionales.  
 Q.- Peluquerías, Salones de Belleza, etc.  
 Categoría 4ª.  
 R.- Discotecas.  
 S.- Pequeños Talleres Industriales.

### TITULO III

#### NORMATIVA REGULADORA DE LA GESTION

##### INTRODUCCION: TIPOS DE INTERVENCION ARQUEOLOGICA

Con carácter previo a cualquier actuación edificatoria o urbanizadora en el área delimitada como Centro Histórico de Marquínez, se deberá proceder de la siguiente manera:

1.- Tipos de intervención arqueológica: Si se ejecuta cualquier obra mayor que afecta al subsuelo de la zona, se deberá presentar el proyecto de obra correspondiente ante el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Alava, que establecerá el tipo de intervención arqueológica más adecuada, entre las siguientes que señala el artículo 45.2 de la Ley 7/1990:

- Prospección geofísica.
- Prospección con cata.
- Sondeo arqueológico.
- Excavación arqueológica.
- Control arqueológico.

1.1. Si en el transcurso de las intervenciones a), b), c) y e), se localizan en el subsuelo restos arqueológicos de etapas anteriores a la actual, poco documentados, se procederá a su excavación en extensión.

1.2. Quedarán exentos de estas actuaciones los solares ocupados por edificaciones de reciente construcción (a partir de 1960) cuyo subsuelo haya sufrido remodelaciones en profundidad. Para ello se deberá solicitar al Departamento de Cultura de la Diputación Foral la exención de intervención arqueológica, acompañando a dicha solicitud la documentación justificativa de la alteración del suelo.

1.3. Además, si las obras afectan a los siguientes elementos que se localizan por encima de la cota cero, se deberá realizar un estudio de las Unidades Estratigráficas emergentes (lectura de alzados).

2. Niveles de protección. Una vez realizada la intervención y, en su caso, el estudio de las Unidades Estratigráficas emergentes, se otorgarán a los vestigios arqueológicos puestos al descubierto los siguientes niveles de protección:

##### 2.1. Preservación estricta.

Se otorgará este nivel a los restos que puedan ponerse al descubierto y que presenten singular relevancia dentro del panorama arqueológico del territorio de Alava.

Este nivel supone la no ejecución de obras constructivas en el solar y aquellas que alteren los restos puestos al descubierto.

Se redactará un plan de consolidación de las estructuras y de la adecuación de su entorno.

##### 2.2. Conservación.

Quedarán sujetos a este nivel los restos de origen medieval, que se mantienen por encima de la cota cero y aquellos otros que se pongan al descubierto, significativos y de cierta notoriedad para la reconstrucción histórico-urbanística de Marquínez.

Se elaborará un plan para la conservación y consolidación de dichos elementos.

Se redactará un proyecto de conservación, rechazando restituciones o reconstrucciones que enmascaren el bien.

Siempre que sea posible y que no se altere sustancialmente el bien objeto de conservación, se promoverá su integración en el entramado urbano en el que se ubique.

3. Adjudicación del nivel de protección. El Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Alava será el encargado de

- M.- Farmazia, optika, ortopedia, e.a.  
 3. kategoria.  
 N.- Finantza bulegoak, banketxeak, e.a.  
 O.- Bidai bulegoak, kudeaketa bulegoak, e.a.  
 P.- Profesionalen bulegoak.  
 Q.- Ilepaindegiak, edertasun aretoak, e.a.  
 4. kategoria.  
 R.- Diskotekak.  
 S.- Industri lantegi txikiak.

### III. TITULUA

#### KUDEAKETAREN ARAUDIA

##### SARRERA: ARKEOLOGI ESKU HARTZE MOTAK

Markizeko guneko historiko gisa mugatuta dagoen esparruan eraikitze edo urbanizatzeko jarduerak egin aurretik, honela jokatu beharko da:

1.- Arkeologi esku hartze motak: lan handia egin eta esparru horren lur azpian eragina badu, Arabako Foru Aldundiaren Kultura Sailean aurkeztu beharko da obra proiektua, eta Sail horrek kasu horretan zein den arkeologi esku hartzerik egokiena adieraziko du 7/1990 Legearen 45. artikuluko 2. puntuan esandakoen artetik:

- Azterlan geofisikoa.
- Azterlana eta kata.
- Arkeologi zundaketa.
- Arkeologi indusketa.
- Arkeologi kontrola.

1.1.- a), b), c) eta e) esku hartzeak gauzatzean lur azpian garai honetakoak ez diren aurri arkeologikoak aurkitu eta gutxi dokumentatuta badaude, indusketa egingo da hedaduran.

1.2.- Eraikuntza berriko eraikinek (1960. urtetik honakoek) okupatzen dituzten orubeak salbuetsita daude jarduera horietatik, lur azpiak birmoldaketa sakonak izan baditu. Horretarako, arkeologi esku hartzetik salbuesteko eskatu beharko zaio Foru Aldundiaren Kultura Sailari, eta, eskabidearekin batera, lurzoria aldatu dela justifikatzeko dokumentazioa ere aurkeztu beharko da.

1.3.- Horretaz gain, obrek kota zerotik gorako elementuetan eragina badute, azterlan bat egin beharko da azaleratzen diren unitate estratigrafikoei buruz.

2.- Babes mailak. Esku hartzea eta, hala badagokio, azalerratu diren unitate estratigrafikoei buruzko azterlana egin ondoren, agertu diren arrasto arkeologikoei honako babes mailako bat emango zaie:

##### 2.1.- Zainketa hertsia.

Azaleratu diren arrastoek garrantzi handia badute Arabako lurraldearen arkeologiaren ikuspuntutik, babes maila hau egokituko zaie.

Babes maila hau izanez gero, ez da eraikuntza lanik egingo orubean, ezta azalerratu diren arrastoei kalte egin diezaikeenik ere.

Egiturak sendotzeko eta ingurunearekin egokitzeko plan bat egingo da.

##### 2.2.- Artapena.

Erdi aroko aurriek aplikatuko zaie maila hau, kota zerotik gora geratzen badira, bai eta Markizeko berreraikuntzarako nolabaiteko garrantzia duten arrasto esanguratsuei ere.

Elementu horiek artatzeko eta sendotzeko plan bat egingo da.

Artapen proiektu bat egingo da. Proiektu horretan ondasuna ezkutatzen duten lehengoratzeko edo berreraikitze lanak ez dira onartuko.

Ahal bada eta artatzeko ondasunari funtsean kalterik egin gabe, inguruko hiri bilbadurarekin bat etortzeko ahalegina egingo da.

3.- Babes maila esleitzea. Arabako Foru Aldundiaren Kultura Sailak azaltzen diren aurriek 2.1 eta 2.2 babes mailak esleitzeko

otorgar los niveles de protección 2.1. y 2.2., a los restos que se pongan al descubierto, una vez realizada la correspondiente valoración según las determinaciones establecidas en el apartado 2.

4. Libres de protección. Se liberará de los dos niveles de protección señalados a aquellos elementos del Patrimonio arqueológico que no presenten un valor histórico relevante para el conocimiento de la Historia de Marquinez. Por ello, previamente, se realizarán los tipos de intervención arqueológica previstos en el apartado 1, encaminados a registrar y documentar exhaustivamente estos testimonios que van a desaparecer.

Tal y como expresa el artículo 36 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco referido a la desafectación de bienes culturales calificados e inventariados, ésta deberá solicitarse al Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

#### CAPITULO 1º. - DEFINICIONES Y DETERMINACION DE LAS UNIDADES DE GESTION

Artículo 65. Unidades de Actuación Directa. Son Unidades de Actuación Directa las que corresponden a aquellas parcelas que para la ejecución de la ordenación prevista en el Plan Especial no precisan del concurso de otra u otras parcelas iniciales y emplean las condiciones de la Normativa de Adecuación Urbanística de la Sección 3ª de la Normativa Reguladora de la Edificación.

Artículo 66. Unidades de Actuación Compuesta. Son Unidades de Actuación Compuesta las que se componen de dos o más parcelas iniciales que, tras la ejecución del Plan, darán lugar a la formación de una o más parcelas finales.

Artículo 67. Unidades de Gestión Pública de Equipamiento. Son Unidades de Gestión Pública de Equipamiento aquellas unidades de Actuación Directa o Unidades de Actuación Compuesta destinadas a la obtención de equipamientos comunitarios o nuevos espacios libres públicos previstos por el Plan.

Artículo 68. Unidades de Actuación Diferida. Son Unidades Directas de Actuación Diferida aquellas unidades de Actuación en las que el Plan determina la sustitución de la edificación existente por resultar inadecuada tipológicamente, pero que por corresponder a unidades edificatorias de reciente construcción, y buen estado de conservación, su sustitución a corto plazo no parece favorable, por lo que su ejecución se prevé diferida en el tiempo.

Artículo 69. Acciones de Rehabilitación Protegida. Son acciones de Rehabilitación Protegida, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 214/1996, las acciones arquitectónicas y de urbanización que, sujetas a las formas y tipos de intervención definidos, se realicen conforme a lo previsto en la Normativa del Plan Especial.

Artículo 70. Zonas de Ordenación. Se denominan Zonas de Ordenación diferenciadas a las distintas zonas del área objeto del presente Plan para las que se establece una modalidad de ordenación específica, cuyo ámbito se recoge en el Plano de Zonas de Ordenación, que son las siguientes:

70.1. Zona de Ordenación Consolidada. Se corresponde con el área ocupada por unidades parcelarias edificadas en su totalidad o en un alto porcentaje de su superficie.

70.2. Zona de Nueva Ordenación. Se corresponde con el área ocupada por unidades parcelarias con un grado bajo de ocupación de la parcela por la edificación. Se incluyen también las áreas cuya ordenación resulta inadecuada haciéndose una nueva estructura espacial.

Artículo 71. Determinación de las diferentes Unidades de Actuación. La determinación de las diferentes Unidades de Actuación viene expresamente representada en el Plano "Unidades de Gestión" y en la relación que a continuación se expone:

71.1. Unidades de Gestión Pública. Actuación Compuesta.

UPC-1: Calle Las Eras y nueva calle perpendicular.

- Espacio público comprendido entre las Manzanas 97, 91, 94 y 77, que incorpora parte de las Unidades 94/4, 94/2, 91/3 y 91/2.

UPC-2: Calle San Pedro y calle Larrein.

- Espacio público que comprende las actuales calles San Pedro y Larrein e incorpora espacios residuales de las Unidades 88/5, 101/8, 101/10 y 101/12.

ardura izango du, 2. atalean ezarritako zehaztapenen arabera dagokion balioespena egin ondoren.

4.- Babesik gabe. Markizeko historia ezagutzeko balio historiko handirik ez duten ondare arkeologikoko elementuak babes maila horietatik kanpora utziko dira. Horretarako, aurretiaz, 1. atalean aurreikusitako esku hartze arkeologiko motak egingo dira, desagertzerara doazen testigantza horiek zehatz-mehatz erregistratu eta dokumentatzeko.

Euskal Kultura Ondarearen Legeak kultura ondare kalifikatu eta inbentariatuak desafektatzeari buruz 36. artikuluan adierazi zuenez, desafektazioa Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailean eskatu behar da.

#### 1. KAPITULUA. KUDEAKETA UNITATEEN DEFINIZIOAK ETA ZEHAZTAPENA

65. artikulua. Jarduketa zuzeneko unitateak. Plan Berezian jasota dagoen ordenazioa egikaritzeko orduan hasierako beste lursail batekin edo batzuekin lotu beharrik ez dutenak dira jarduketa zuzeneko unitateak. Eraikuntzaren araudiko 3. sekzioaren hirigintza egokitzapeneko araudiaren baldintzak erabiltzen dituzte.

66. artikulua. Jarduketa konposatuko unitateak. Hasierako lursail bik edo gehiagok osatzen dituztenak dira jarduketa konposatuko unitateak. Plana egikaritu ondoren, amaierako lursail bat edo gehiago osatuko dituzte.

67. artikulua. Kudeaketa publikoko ekipamendu unitateak, ekipamendu komunitarioak edo planean aurreikusitako espazio libre publiko berriak lortzeko erabiltzen diren unitateak dira. Jarduketa zuzenekoak edo jarduketa konposatukoak izan daitezke.

68. artikulua. Jarduketa geroratuko unitateak. Planaren arabera eraikuntza ordezkatu beharra dagoela ezartzen badu (tipologikoki egokia ez delako) baina eraikuntza unitateak egin berriak izanik eta kontserbazio egoera onean egonik epe laburrean ordezkatzea mesedegarri ez bada, jarduketa geroratuko unitateak definituko dira. Ordezkapena egin behar da, baina obrak geroratu egiten dira.

69. artikulua. Birgaitze babestuko ekintzak. Plan bereziaren araudian aurreikusitakoaren arabera eta definitutako esku hartze modu eta motei loturik egiten diren arkitektura ekintzak eta urbanizazio ekintzak dira birgaitze babestuko ekintzak, 214/1996 Dekretuan xedatutakoaren arabera.

70. artikulua. Ordenazio aldeak. Plan honetan sartzten den esparruaren aldeei ordenazio alde deituko zaie, berariazko ordenazio mota ezartzen bazaie. Ordenazio horiek ordenazio aldean planoan jasotzen dira. Hona zein diren:

70.1.- Ordenazio sendotuko aldea. Osorik edo azaleraren parte handi batean eraikita dauden lursail unitateek okupatutako esparruari dagokio.

70.2.- Ordenazio berriko aldea. Azaleraren parte gehiena eraikita ez duten lursail unitateek okupatutako esparruari dagokio. Ordenazio egokirik ez eta espazio egitura berria behar duten eremuak ere sartzten dira alde honetan.

71. artikulua. Jarduketa unitateak zehaztea. Jarduketa unitateak "kudeaketa unitateak" izeneko planoan datoz berriaz, bai eta honako zerrenda honetan ere:

71.1.- Kudeaketa publikoko unitateak. Jarduketa konposatua.

UPC-1: Las Eras kalea eta kale berri elkarzuta.

- 97, 91, 94 eta 77 kaleartean arteko espazio publikoa. 94/4, 94/2, 91/3 eta 91/2 unitateen zati bat hartzen du unitate horrek.

UPC-2: San Pedro kalea eta Larrein kalea.

- San Pedro eta Larrein kaleak barne hartzen dituen espazio publikoa. 88/5, 101/8, 101/10 eta 101/12 unitateen hondar espazioak hartzen ditu.

UPC-3: Acceso por calle Vitoria.

- Espacio público comprendido entre la calle Vitoria y la Manzana 73. Incorpora parte de las Unidades Edificatorias 73/1, 73/11, 73/7 y 73/9.

UPC-4: Tramo sur del río del Molino y paso a c/Araguntia.

- Espacio público que comprende el tramo sur del río del Molino con la creación de pasos peatonales en sus dos márgenes, uno de los cuales se comunica con la calle Araguntia. Se incorporan pequeñas parcelas residuales de las Unidades 72/3, 72/4, 72/5, 72/6, 72/7, 82/6 y 82/7.

UPC-5: Espacio entre la pared oeste de la Iglesia y la Unidad Edificatoria 83/2-.

Se conforma un pequeño espacio público con parte de dicha Unidad Edificatoria añadida al actual espacio público.

71.2. Unidades de Gestión Pública. Actuación Diferida.

UPDI-1: Manzana 82. Equipamiento Comunitario.

- Parcela iniciales: 82/8, 82/9, 82/10, 82/11 y 82/12. Rehabilitación del conjunto de edificaciones que componen el antiguo Palacio de Los Alava, incluido el espacio libre de la Unidad 82/8.

A excepción de las Unidades 82/11 y 82/12, que son de la Junta Administrativa, las restantes son de propiedad privada.

71.3. Unidades de Gestión Pública. Actuación Directa.

UPD-1: Manzana 86. Edificio Ayuntamiento.

- Parcela 86/1.

- Rehabilitación del edificio para Equipamiento Comunitario.

UPD-2: Entorno del río y plazas adyacentes.

- Urbanización del espacio central del núcleo urbano, comprendiendo el tratamiento de los márgenes del río del Molino (tramo norte) y de las plazas Mayor, De la Landa y San Roque.

UPD-3: Trasera del edificio del Ayuntamiento.

- Urbanización de la plazuela situada al Sur del edificio del Ayuntamiento, acotado por la Iglesia Parroquial y la Manzana 84.

UPD-4: Calles situadas al norte del río.

- Urbanización de las calles Bicubarría, Norte y Vitoria, situadas al norte del río del Molino.

UPD-5: Calles situadas al sur del río.

- Urbanización de las calles San Juan, Basibidea y Araguntia, situadas al sur del río del Molino.

71.4. Unidades de Gestión Privada. Actuación Compuesta.

UC-1: Manzana 72.

- Unidad 72/7 y Espacio público anexo.

UC-2: Manzana 87.

- Unidades 87/3 y 87/7.

71.5. Unidades de Gestión Privada. Actuación Diferida. Son aquellas unidades en las que el Plan determina la sustitución de la edificación existente por resultar inadecuada tipológicamente, pero que por corresponder a construcciones recientes o en buen estado de conservación su sustitución a corto plazo no parece favorable, por lo que se prevé diferida en el tiempo.

71.6. Unidades de Gestión Privada. Actuación Directa. Se determinan como Unidades de Gestión Privada de Actuación Directa a todas aquellas no incluidas en los apartados anteriores, tal como se recogen gráficamente en el plano "Unidades de Gestión".

En el caso de que en el desarrollo de la ejecución del plan alguna o algunas parcelas iniciales determinadas como unidades directas de actuación, por circunstancias no contempladas en el mismo, requirieran del concurso de otra u otras parcelas iniciales para llevar a efecto la ordenación prevista, el Ayuntamiento establecerá las nuevas unidades compuestas de actuación correspondientes que permitan resolver adecuadamente la ordenación.

## CAPITULO 2º.- FORMAS DE GESTION

Artículo 72. Formas de Gestión de las Unidades de Gestión Privada de Actuación Directa. Las Acciones de Rehabilitación

UPC-3: Gasteiz kaletik dagoen irispeidea.

- Gasteiz kalearen eta 73. kaleartean arteko dagoen espazio publikoa. 73/1, 73/11, 73/7 eta 73/9 eraikuntza unitateen parte bat barne hartzen du.

UPC-4: Errotako ibaiaren hegoaldeko tartea eta Araguntia kalerako pasabidea.

- Errotako ibaiaren hegoaldeko tartea hartzen duen espazio publikoa. Bi bazterretan oinezkoentzako lekuak sortuko dira, eta horietako bat Araguntia kalearekin komunikatzeko izango da. 72/3, 72/4, 72/5, 72/6, 72/7, 82/6 eta 82/7 unitateen hondar-lursail txikiak barne hartzen ditu.

UPC-5: Elizaren mendebaleko paretaren eta 83/2 eraikuntza unitatearen arteko espazioa.

Eraikuntza unitate horren zati bat orain den espazio publiko emanda espazio publiko txiki bat osatzen da.

71.2.- Kudeaketa publikoko unitateak. Jarduketa geroratuak.

UPDI-1: 82. kaleartea. Ekipamendu komunitarioa.

- Hasierako lursailak: 82/8, 82/9, 82/10, 82/11 eta 82/12. Alavatarren jauregi zaharra osatzen duten eraikinen multzoa birgaitzea, 82/8 unitatearen espazio librea barne.

82/11 eta 82/12 unitateetan izan ezik, administrazio batzarrekoak baitira, gainontzeko guztiak jabetza pribatukoak dira.

71.3.- Kudeaketa publikoko unitateak. Jarduketa zuzena.

UPD-1: 86. kaleartea. Udaletxea.

- 86/1 lursaila.

- Ekipamendu komunitarioak eraikina birgaitzea.

UPD-2: Ibaiaren ingurua eta plazak.

- Higigunearen erdiko espazioa urbanizatzea. Errotako ibaiaren ertzak (iparralde) eta plaza nagusia, Landa plaza eta San Roke plaza tratatzea ere sartzen da urbanizazio horretan.

UPD-3: Udaletxearen atzeko aldea.

- Udaletxearen hegoaldean dagoen plazatxoa urbanizatzea. Elizak eta 84. kaleartek mugatzen dute udaletxea.

UPD-4: Ibaiaren iparraldeko kaleak.

- Errotako ibaiaren iparraldean dauden Bikubarria, Ipar eta Gasteiz kaleak urbanizatzea.

UPD-5: Ibaiaren hegoaldeko kaleak.

- Errotako ibaiaren hegoaldean dauden San Joan, Basibidea eta Araguntia kaleak urbanizatzea.

71.4.- Kudeaketa pribatuko unitateak. Jarduketa konposatua.

UC-1: 72. kaleartea.

- 72/7 unitatea eta erantsitako espazio publikoa.

UC-2: 87. kaleartea.

- 87/3 eta 87/7 unitateak.

71.5.- Kudeaketa pribatuko unitateak. Jarduketa geroratuak. Planaren arabera eraikuntza ordezkatu beharra dagoela ezartzen badu (tipologikoki egokia ez delako) baina eraikuntza unitateak egin berriak izanik eta kontserbazio egoera onean egonik epe laburrean ordezkatzea mesedegarri ez bada, jarduketa geroratuak unitateak definituko dira. Ordezkapena egin behar da, baina obrak geroratu egiten dira.

71.6.- Kudeaketa pribatuko unitateak. Jarduketa zuzena. Aurreko ataletan sartu ez diren guztiak jarduketa zuzeneko unitate kudeaketa pribatukoak izango dira, "kudeaketa unitateak" izeneko planoan grafikoki jasotzen den bezala.

Plana egikaritzean, jarduketa zuzeneko unitatetzat hartutako hasierako lursail batek edo gehiagok planean jaso gabeko arrazoiengatik hasierako beste lursail bat edo gehiago behar badituzte aurrez jarritako ordenazioa egin ahal izateko, udalak ordenazioa egoki ebazteko behar diren jarduketa konposatuko unitate berriak ezarriko ditu.

## 2. KAPITULUA. KUDEAKETA MODUAK.

72. artikulua. Jarduketa zuzeneko unitate kudeaketa pribatukoak kudeatzeko moduak. Jarduketa zuzeneko unitate kudea-

Protegida de las Unidades de Gestión Privada de Actuación Directa se podrán llevar a efecto sin la necesidad previa de aprobación de un Expediente de Reparto de Cargas y Beneficios, mediante la presentación de un proyecto de edificación. Dicho proyecto deberá contener las determinaciones que por su naturaleza le correspondan, cumplimentados los siguientes extremos:

1.- Establecer las cesiones obligatorias de terreno que procedan de conformidad con lo previsto en el Plano de Ordenación, Alineaciones y Rasantes y en el Plano de Ordenación del Sistema de Espacios Libres.

2.- Justificar el cumplimiento de la Normativa de Adecuación Urbanística y de la Ordenanza de Edificación que le correspondan de acuerdo con la forma de intervención prevista para la unidad.

3.- Acreditar la aceptación de ejecutar las acciones de rehabilitación por parte de los propietarios de la unidad, o al menos la de los propietarios de las dos terceras partes de la superficie construida, en el caso de que se trate de un edificio existente. En este último supuesto el Ayuntamiento quedará facultado para proceder a la expropiación de la parte de la edificación que corresponda a los propietarios en desacuerdo a intervenir en su rehabilitación, como se establece en la vigente Ley del Suelo.

72.1. Régimen de la Edificación previo a las acciones de rehabilitación. En tanto no se realicen las acciones de rehabilitación, la parte o partes de los edificios que queden fuera de las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación, Alineaciones y Rasantes, quedan declaradas Fuera de Ordenación, así como las partes de los mismos que excedan de las alturas máximas permitidas, siéndoles de aplicación lo establecido al respecto en la vigente Ley del Suelo. De esta forma se autorizan exclusivamente la realización de obras de consolidación y estanqueidad conducentes a evitar la ruina general del edificio, siempre que dichas obras no afecten a un porcentaje superior al 20% de ninguno de los elementos estructurales (pilares, forjados, vigas, etc.). Además, el propietario deberá renunciar expresamente al incremento del valor del edificio a efectos de expropiación, para lo que se deberá fijar dicho valor con carácter previo a la autorización de las obras inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.

Artículo 73. Forma de Gestión de las Unidades de Gestión Pública.

73.1. Sistema de Actuación. Cuando sea necesaria la adquisición de suelo para la ejecución de las Unidades de Gestión Pública se fija el Sistema de Expropiación.

73.2. Régimen de la Edificación previo a las Acciones de Rehabilitación. Las edificaciones existentes en las parcelas iniciales de las Unidades de Gestión Pública descritas en el artículo 71 - Apartados 71.1 y 71.2- quedan declaradas Fuera de Ordenación, siempre que la ejecución prevista de dichas unidades suponga alteración de las alineaciones actuales. En estos casos les serán de aplicación lo previsto al respecto en la vigente Ley del Suelo.

CAPITULO 3º.- CONDICIONES DE LAS ACCIONES DE REHABILITACION, DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA REHABILITACION Y FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO

Artículo 74. Condiciones de las Acciones de Rehabilitación. Son condiciones de las Acciones de Rehabilitación el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Plan Especial y en el Decreto 214/1996 del Gobierno Vasco, y principalmente las encaminadas a conseguir la Adecuación Urbanística y a obtener las dimensiones establecidas para los Espacios Libres Públicos en la Nueva Ordenación.

Artículo 75. Derechos de los Beneficiarios de la Rehabilitación. Con carácter general los derechos de los beneficiarios de la rehabilitación son el aprovechamiento edificatorio permitido en el Plan Especial, las Ayudas de Financiación previstas en el Decreto 214/1996 del Gobierno Vasco, y las ayudas complementarias de la Excm. Diputación Foral.

En relación con las cesiones y obras que deban realizarse para la Adecuación Urbanística de las distintas unidades parcelarias o edificatorias y a los efectos de lo previsto en el Decreto 214/1996 al respecto, se establece lo siguiente:

75.1. Unidades Parcelarias y Edificatorias situadas en la Zona de Ordenación Consolidada. Las obras y cesiones que

keta pribatukoen birgaitze babestuko ekintzak karga eta irabazien banaketa espediente bat aurretik onartu beharrik gabe egin ahal izango dira, eraikuntza proiektu bat aurkeztuz. Proiektu horretan haren izaeragatik dagozkion zehaztapenak jasoko dira, eta honakoak beteko ditu:

1.- Lur lagapen derrigorrezkoak ezartzea. Horretarako, "Ordenazio, lerrokadura eta sestren plano" eta "Espazio libreko sistemaren ordenazio plano" izenekoetan aurreikusitakoari jarraituko zaio.

2.- Unitaterako aurrekusi den esku hartze moduaren arabera dagokion eraikuntza ordenantza eta hirigintza egokitzapeneko araudia betetzen dela justifikatzea.

3.- Birgaitze ekintzak unitatearen jabeek egitea onartu dutela egiaztatzea, edo azalera eraikiaren bi herenek egingo dituztela egiaztatzea, jadanik eginga dagoen eraikin baten kasuan. Azken kasu horretan, udalak ahalmena izango du birgaitzean esku hartu nahi ez duten jabeek dagokien eraikuntza parte desjabetzeko, Lurzoruaren Legean ezarrita dagoen bezala.

72.1.- Birgaitze ekintzen aurreko eraikuntza erregimena. Birgaitze ekintzak egiten ez diren bitartean, "Ordenazio, lerrokadura eta sestren plano" izenekoan definituta dauden lerrokaduretatik kanpoko eraikin zatia edo zatiak ordenaziotik kanpokotzat deklaratu dira, bai eta gehienezko garaiera baimenduetatik gora ateratzen diren zatiak ere. Horrela, bada, sendotze lanak eta estankotasun lanak baino ez dira baimentzen, eta eraikiaren hondamena saihesteko, beti ere lan horiek egiturazko elementuetakoren baten %20an baino gehiagotan eraginik ez badute (pilareak, forjatuak, habeak, e.a.). Horretaz gain, jabeek eraikiaren balioaren gehikuntzari uko egin beharko dio berariaz, desjabetzapena egiteko, eta, horretarako, balio hori obren baimena eman aurretik finkatu beharko da jabetza erregistroan inskripzioa eginez.

73. artikulua. Kudeaketa publikoko unitateen kudeaketa forma.

73.1.- Jarduketa sistema. Kudeaketa publikoko unitateak egikaritzeko lurzorua erostea beharrezkoa bada, desjabetzapen sistema finkatzen da.

73.2.- Birgaitze ekintzen aurreko eraikuntza erregimena. 71. artikuluko 71.1 eta 71.2 atalean deskribatutako unitate kudeaketa publikoen hasierako lursailetan dauden eraikinak ordenaziotik kanpo geratuko dira, unitate horiek egikaritzeak orain diren lerrokadurak aldatzen baditu. Kasu horietan, Lurzoruaren Legean horri buruz ezarritakoa aplikatuko zaie.

3. KAPITULUA. BIRGAITZE EKINTZEN BALDINTZAK, BIRGAITZAREN ONURADUNEN ESKUBIDEAK ETA UDALAREN AHALMENAK

74. artikulua. Birgaitze ekintzen baldintzak. Plan Berezian eta Eusko Jaurlaritzaren 214/1996 Dekretuan jasotako zehaztapenak betetzea birgaitze ekintzen baldintza da, bai eta, orobat eta bereziki, hirigintzako egokitzapena lortzea eta ordenazio berrian espazio libre publikoei ezarritako neurriak erdiestera zuzendutakoak ere.

75. artikulua. Birgaitzearen onuradunen eskubideak. Oro har birgaitzearen onuradunen eskubideak honakoak dira: plan berezian baimendutako eraikuntza aprobexamendua, Eusko Jaurlaritzaren 214/1996 Dekretuan ezarritako finantza laguntzak, eta Foru Aldundiaren laguntza osagarriak.

Lursail unitateen edo eraikuntza unitateen egokitzapen urbanistikorako egin beharreko lagapen eta obrei dagokienez eta 214/1996 Dekretuan erabakitakoaren ondorioetarako, honako hau ezartzen da:

75.1.- Ordenazio sendotuko aldean dauden lursail unitateak eta eraikuntza unitateak. Ordenazio sendotuko aldean dauden

deban efectuarse para la Adecuación Urbanística de las unidades situadas en la zona de Ordenación Consolidada, serán consideradas como obras del Nivel 1, teniendo derecho los beneficiarios a acogerse a las ayudas establecidas para este nivel que se concretan en:

1.- Indemnización por el valor de las superficies de las parcelas iniciales ocupadas por la edificación que deban ser cedidas para Espacios Libres Públicos.

2.- Indemnización por el valor de la superficie edificada declarada Fuera de Ordenación, que debe ser derribada por ocupar Espacio Libre Público o Privado.

3.- Indemnización por el coste de las obras de demolición formal de la parte de los edificios declarados Fuera de Ordenación, reseñadas en el párrafo anterior, y de la reposición de los elementos de cerramiento y cubrición afectados.

4.- Financiación íntegra de los servicios de las viviendas afectadas por las obras señaladas en el Párrafo 2, que tengan la consideración de servicios mínimos en el presente Plan.

75.2. Unidades Parcelarias y Edificatorias situadas en la zona de Nueva Ordenación. Las obras y cesiones que deban efectuarse para la Adecuación Urbanística de las Unidades situadas en la zona de Nueva Ordenación, no tienen la consideración de obras del Nivel 1, por lo que los beneficiarios no tendrán derecho a las ayudas previstas para las obras de este nivel, resultando compensada la carga urbanística que suponen dichas obras con los nuevos aprovechamientos previstos en la Ordenación.

Artículo 76. Facultades del Ayuntamiento.

76.1. Son facultades de intervención del Ayuntamiento en las acciones de rehabilitación, las que se establecen en el Plan Especial, así como las que le confiere el Decreto 214/1996 y la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos.

76.2. Especialmente el Ayuntamiento estará facultado para intervenir directamente en el proceso de rehabilitación en aquellos casos justificados por la necesidad de la consecución de factores determinantes en las restantes acciones rehabilitadoras.

76.3. El Ayuntamiento haciendo uso de sus facultades y en razón de incrementar la incentivación de la rehabilitación, asumirá los costes de la urbanización de los Espacios Libres Públicos del área del Plan.

## INDICE

### TITULO I.- NORMATIVA DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1º.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 2º.- NORMATIVA DE DESARROLLO DEL PLAN

### TITULO II.- NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACION, DE LA URBANIZACION Y DE LOS USOS

CAPITULO 1º.- NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACION

*Sección 1ª: Definiciones*

*De las Formas y Niveles de Intervención*

*De Indole Urbanística*

*De la Edificación*

*Sección 2ª: Normativa de Intervención Constructiva*

*Sección 3ª: Normativa de Adecuación Urbanística*

*Sección 4ª: Ordenanzas de Edificación*

*Subsección 1ª: Ordenanza de Conservación (O.C.E.)*

*Subsección 2ª: Ordenanza de Recuperación (O.R.E.)*

*Subsección 3ª: Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.)*

*Sección 5ª: Ordenanzas de los Elementos Sobrepuertos a la Edificación*

CAPITULO 2º.- NORMATIVA REGULADORA DE LAS ACCIONES DE URBANIZACION

*Sección 1ª: Definiciones de los Tratamientos y de los Grados de Actuación*

*Sección 2ª: Normativa de Intervención Urbanizadora*

*Sección 3ª: Ordenanza de Urbanización: Criterios de Diseño*

*Sección 4ª: De las Condiciones de los Materiales, Mobiliario Urbano y de las Infraestructuras Urbanas*

unitateen egokitzapen urbanistikorako egin beharreko obra eta lagapenak 1. mailako obratzat joko dira, eta onuradunek esku-bidea izango dute maila horretarako ezarritako laguntzak jasotzera. Hona laguntzak:

1.- Eraikinak okupatzen dituen hasierako lursailen azaleratik espazio libre publikora laga beharrekoari dagokion kalteordaina, haren balioa adinakoa.

2.- Ordenaziotik kanpo utzitako azalera eraikiaren balioa adinako kalteordaina, azalera eraikia bota behar bada eta espazio libre publiko zein pribatuak okupatu.

3.- Ordenaziotik kanpo utzitako eraikuntza zatien eraispen formaleko obren gastua adinako kalteordaina, eta afektatutako itxiera eta estaltze elementuak berjartzekoak adinakoa. Obrak aurreko paragrafoan aipatuta daude.

4.- 2. paragrafoan esandako obrek afektatutako etxebizitzaren berbitzuen finantzaketa osoa, plan honetan gutxienezko zerbitzutat jotzen badira.

75.2.- Ordenazio berriko aldean dauden lursail unitateak eta eraikuntza unitateak. Ordenazio berriko aldean dauden unitateen egokitzapen urbanistikoa egiteko egin beharreko obra eta lagapenek ez dute 1. mailako obren kontsiderazioa jaso, eta, beraz, onuradunek ez dute eskubiderik izango maila horretako ematen diren laguntzetarako. Obra horiek dakarten zerga urbanistikoa ordenazioan aurreikusitako aprobetxamendu berriak konpentsaturik.

76. artikulua. Udalaren ahalmenak.

76.1.- Udalak birgaitze ekintzetan parte hartzeko ahalmenak izango ditu. Ahalmen horiek plan berezian ezarrita daude, bai eta 214/1996 Dekretuan eta Lurzoruaren Legearen eta haren erregelamenduetan.

76.2.- Udalak ahalmen berezia izango du birgaitze prozesuan zuzenean esku hartzeko, faktore erabakiorrak gainerako birgaitze ekintzetan lortzeko beharrez.

76.3.- Udalak, bere ahalmenez baliaturik eta birgaitzearen pizgarriak gehiago handitzeko, planaren esparruko espazio libre publikoaren urbanizazio gastuak bere gain hartuko ditu.

## AURKIBIDEA

### I. TITULUA. ARAUDI OROKORRA.

1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK.

2. KAPITULUA.- PLANA GARATZEKO ARAUDIA.

### II. TITULUA. ERAIKUNTZAREN, HIRIGINTZAREN ETA ERABILEREN ARAUDIA.

1. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN ARAUDIA.

*1. sekzioa.- Definizioak.*

*Esku hartze moduen eta mailen definizioak.*

*Hirigintza alorreko definizioak.*

*Eraikuntza alorreko definizioak.*

*2. sekzioa. Eraikuntzako esku hartzearen araudia.*

*3. sekzioa. Hirigintzako egokitzearen araudia.*

*4. sekzioa. Eraikuntzako ordenantzak.*

*1. azpisekzioa. Iraunarazteko ordenantza (EIO).*

*2. azpisekzioa. Eraikina berreskuratzeko ordenantza (EBO).*

*3. azpisekzioa. Eraikuntza berrietarako ordenantza (EBIO).*

*5. sekzioa. Eraikinen gaineko elementuei buruzko ordenantzak.*

2. KAPITULUA. HIRIGINTZA JARDUEREN ARAUDIA.

*1. sekzioa. Jarduteko tratamenduen eta mailen definizioak.*

*2. sekzioa. Hirigintzako Esku hartzeari buruzko araudia.*

*3. sekzioa. Ordenantza urbanistikoa: diseinurako irizpideak.*

*4. sekzioa. Gaien, hiri altzarien eta hiri azpiegituren baldintzak.*

CAPITULO 3º.- NORMATIVA DE REGULACION DE LOS USOS

**TITULO III.- NORMATIVA REGULADORA DE LA GESTION**  
INTRODUCCION: TIPOS DE INTERVENCION ARQUEOLOGICA

CAPITULO 1º.- DEFINICIONES Y DETERMINACION DE LAS UNIDADES DE GESTION

CAPITULO 2º.- FORMAS DE GESTION

CAPITULO 3º.- CONDICIONES DE LAS ACCIONES DE REHABILITACION, DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA REHABILITACION Y FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO.

**DEPARTAMENTO DE URBANISMO,  
ARQUITECTURA Y MEDIO AMBIENTE**

**1.010**

**Anuncio**

Orden Foral número 36 de 10 de febrero de 1999, en relación con el expediente de 3ª Modificación de las Normas Subsidiarias de Ayala.

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

"Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de 3ª Modificación de las Normas Subsidiarias de Ayala, con la modificación de incluir la Zona de Presunción Arqueológica de la parroquia de la Asunción de Nuestra Señora de Respaldiza (definida por el edificio y un área de 15 m. alrededor de la misma) con la protección que le otorga 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 Orden Foral, que constituye resolución definitiva en vía administrativa, podrá interponerse 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 se informa, a través de la presente publicación, que, 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.

**Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a Aiara.**

ARTICULOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS QUE RESULTAN MODIFICADOS.

Se incorpora el siguiente apartado al artículo 221, referido a las Unidades de Ejecución Residencial.

LUYANDO. UNIDAD DE EJECUCION U.E.5.

Superficie bruta 10.000 m<sup>2</sup>.

- Será obligada la urbanización completa de la Unidad incluido el tramo de 62 ml. frente a las viviendas bifamiliares estableciéndose el Sistema de Compensación.

- Uso dominante Residencial, con un máximo de 28 viviendas.

La definen tres parcelas de carácter privado:

. Parcela A (1 edificio de 12 viviendas. Superficie 1.575 m<sup>2</sup>.

. Parcela B (1 edificio de 12 viviendas. Superficie 1.750 m<sup>2</sup>.

. Parcela C (2 edificios bifamiliares. Superficie 1995 m<sup>2</sup>.

- La zona señalada en los Planos de Ordenación y Usos, como "Espacios Libres", se destinarán al sistema local de Espacios Libres de Uso y Dominio Público.

3. KAPITULUA. ERABILEREN ARAUDIA.

**III. TITULUA. KUDEAKETAREN ARAUDIA.**

SARRERA: ARKEOLOGI ESKU HARTZE MOTAK.

1. KAPITULUA. KUDEAKETA UNITATEEN DEFINIZIOAK ETA ZEHAZTAPENA.

2. KAPITULUA. KUDEAKETA MODUAK.

3. KAPITULUA. BIRGAITZE EKINTZEN BALDINTZAK, BIRGAITZAREN ONURADUNEN ESKUBIDEAK ETA UDALAREN AHALMENAK.

**HIRIGINTZA, ARKITEKTURA ETA  
INGURUGIRO SAILA**

**1.010**

**Iragarpena**

36 zenbakiko Foru Agindua, 1999ko otsailaren 10ekoa, Aiarako Arau Subsidiarioen 3. Aldaketa espediente dela-eta.

Hirigintza, Arkitektura eta Ingurugiro Saileko foru diputatuak Foru Agindu bat eman du, zeinen agintze zatia jarraian argitaratzen den:

"Lehenengo.- Aiarako Arau Subsidiarioen 3. aldaketaren espediente behin-betirako onestea, Errespalditzako Andra Mariren Jsokundearen parrokiako Balitzko Arkeologi Aldea (eraikinak eta bere inguruko 15 metroko esparru batek mugatua) bertan sartzeko aldaketarekin, Euskal Kultura Ondarearen 7/90 Legearen 49 artikulua ematen dion babespenarekin.

Bigarren.- Oraingo Ebazpen hau Euskal Herriko eta Araba Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialetan argitaratu."

Administrazio bidean behin-betikoa den oraingo Ebazpen honen aurka, formazko adierazpena egiten den egunetik kontatzen hasi eta, bi hileko epean, Euskal Herriko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko-Auzibide Salaren aurrean, administrazioarekiko-azibide errekurtsua tartejarri ahal izango da, Administrazioarekiko-Auzibide Jurisdikzioaren Lege Erregulatzaileraren 37 eta 58 artikuluei buruz, Herri-Administrazioko Lege-Jaurbideari eta Guztientzako Administrazio-Jardunbideari buruzko 30/92 Legearen 109 c Artikuluan xedatzen duena bezela, epe hori Kode Zibilaren 5. artikuluan aurrikusitakoaren arabera. Guzti hori, iruditzen zaion beste edozein errekurtsu erabili dezakela kaltetan gabe.

Eraberean, oraingo argitalpenaren bitartez, adierazten da aipatutako 30/92 Legearen 110.3 Artikuluan agindutakoaren arabera, Foru Agindu honen aurkako Administrazioarekiko-Auzibide Errekurtsua jartzeak, legezko izaeraz, agindua eman duen Organismo berari aurretik jakinaraztea eskatzen duela.

Hirigintza, Arkitektura eta Ingurugiro Saileko foru diputatua, AVELINO FERNANDEZ DE QUINCOCES MENDIETA.

**Aiarako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa.**

ALDATU DIREN ARAU SUBSIDIARIOEN ARTIKULUAK.

Etxebizitza Egiterapen Unitateei buruzko, 221. artikuluari ondorengo atala eransten zaio.

LUYANDO. E.U.5 EGITERAPEN UNITATEA.

Azalera gordina 10.000 m<sup>2</sup>.

- Unitatearen erabateko urbanizatzea derrigorrezkoa izango da bifamiliko etxebizitzen aurre aldean 62 ml-eko tartea barne Kompentsazio Sistema sortuz.

- Erabilera nagusia etxebizitzarako, 28 etxebizitza gehiago batekin.

Izaera pribatuko hiru lursailek mugatzen dute:

. A lursaila (12 etxebizitzako eraikin bat. Azalera 1.575 m<sup>2</sup>.

. B lursaila (12 etxebizitzako eraikin bat. Azalera 1.750 m<sup>2</sup>.

. C lursaila (Bifamiliko 2 eraikin. Azalera 1995 m<sup>2</sup>.

- Antolamendua eta Erabilera Planoetan seinalatutako gunea adibidez "Espazio Libreak", Erabilera eta Jabegoko Publiko Espazio Libreen tokiko sistemarako zuzenduko dira.