

7.- Eraikinaren egituraren segurtasuna egokia ez bada, etxebizitzetan dauden garaierak mantendu ahal izango dira barruko garaiera libre gutxienez 2,20 metro izanez gero.

Txapitula erako espazioei dagokienez, 1,50 metro baino garaiera txikiagoko azalera ez da metro karratu erabilgarritzat zenbatuko.

Espazio horren bolumenak azalera bereko eta 2,20 metroko garaiera duen gelari dagokiona baino handiagoa izan behar du.

8.- Estalkipeko espazioa bizigarritzat jo ahal izango da honako baldintza bien arteko bat betez gero:

- Espazio horrek fatxadan 1,80 metroko barruko garaiera gainditzen duten baorik ez badu, behean daukan solairuari lotu ahal bazaio besterik ezingo da bizigarritzat jo, sarrera bakarra solairu horren bitartez izanez gero, guztizko espazioak etxebizitza unitate autonomoa osatzen duelarik azalerari, programari, instalazioei eta beste elementu batzuei dagokienez.

- Estalkipeko espazioak fatxadan aireztatze eta argizatze bakoak izan, bao horiek 1,80 metroko barruko garaiera gainditu eta bertan aurreko 7. idatz-zatiko azken paragrafoko baldintzak betez gero, espazio bizigarritzat joko da.

Edozelan ere, espazio bizigarriaren gaineko estalkiak indarrean dauden arauak ezarritako isolamendu termikoko eta akustikoko baldintzak bete beharko ditu.

Gaur egun dauden estalkipeko espazioetan kokatutako etxebizitzak tolerantia daude. Eraikina ordezkatu edo, aldatzen denaren zenbatekoa dela-eta, ordezkatzearen pareko birgaitzea egiten denean, estalkipeko espazioak aurreko paragrafoetan ezarritakoa bete beharko du.

9.- Beheko solairuan etxebizitzak egonez gero, isolamendu termikoa eta irazgaitasuna ziurtatu beharko dira gai hidrofugo eta isolatzaile egokien bidez.

10.- Etxebizitzak konponduta izan beharko du ur beltzak estolderiaren sare orokorrean isurtzearen arazoa, hodi iragazgaitz eta aireztatuen laguntzaz.

11.- Bainugelak komuna, konketa eta dutxa izango ditu gutxienez eta beti izango da komenigarria bainuontzi txiki eserlekudunak erabiltzea ere posible denean.

12.- Etxebizitzako instalazio elektrikoak Voltaje Txikiko Arauak beteko ditu.

Etxebizitzen bizigarritasun baldintzak egokitzeko lanak:

- Etxebizitzaren barrualdearen birbanaketa.
- Iturgintzako eta saneamenduko barne instalazioa eta etxebizitzaren bizigarritasun baldintzak egokitzeko lanek eraginda iturgintza eta saneamendua birjartzea.
- Elektrizitatearen barne instalazioa Voltaje Txikiko Arautegiarekin bat.
- Isolamendu termiko eta akustikoa gutxieneko bizigarritasun baldintzak betetzeko.
- Sukalde, bainugela eta komunaren aireztatze behartua.
- Argizatze naturala.
- Aireztatze naturala.
- Sukaldeko oinarritzako instalazioak.
- Aurreko ekintzek (zarpiatzeak, karro-estaldura, zoladurak, arotz lanak, pinturak) eragindako akaberako lan guztiak.

## HERRILAN ETA HIRIGINTZA SAILA

115

1277/2002 FORU AGINDUA, abenduaren 24koa, Kanpezuko udalerrian, Orbisoko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren espedientearen behin betiko onespenerari buruzkoa.

### AURREKARIAK

Lehena.- 2002ko ekainaren 7an, Kanpezuko Udalak Orbisoko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia hasieran onartzea erabaki zuen, bai eta espedientearen 30 eguneko jendearen aurrean jarria ere. Horretarako iragarkiak jarri ziren 2002ko ekainaren 28ko Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALean (72. zenbakia), 2002ko ekainaren 15eko "El Periódico de Álava" egunkarian eta Udaletxeko iragarki taulan.

7.- Si la seguridad estructural del edificio es correcta, podrán mantenerse las alturas existentes en las viviendas siempre que superen los 2,20 metros de altura libre interior.

En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,50 m.

El volumen de este espacio deberá ser superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 m. de altura.

8.- Se podrá considerar habitable el espacio bajo cubierta cuando cumpla una de las dos condiciones siguientes:

- Si el espacio en cuestión no dispone de huecos en fachada que alcancen una altura interior superior a 1,80 m, sólo se considerará habitable si se puede vincular a la planta inmediatamente inferior y con acceso único a través de ésta, constituyendo el espacio total una unidad de vivienda autónoma en lo relativo a superficie, programa, instalaciones, etc.

- Si el espacio bajo cubierta dispone de huecos de ventilación e iluminación en el plano de fachada, que superen la altura interior de 1,80 m, y en él se cumplen las condiciones del último párrafo del apartado 7º anterior, se considerará espacio habitable.

En cualquier caso, la cubierta sobre el espacio habitable deberá cumplir las condiciones de aislamiento térmico y acústico fijadas por las normas vigentes.

Se toleran las viviendas situadas en los espacios bajo cubierta existentes en la actualidad. En el caso de sustitución del edificio o de rehabilitación que por su cuantía sea comparable a la sustitución, el espacio bajo cubierta deberá cumplir lo contemplado en los párrafos anteriores.

9.- En el caso de existir viviendas en planta baja, se deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.

10.- La vivienda deberá tener resuelto el vertido de aguas negras, mediante tuberías impermeables y ventiladas, a la red general de alcantarillado.

11.- El aseo contendrá como mínimo inodoro, lavabo y ducha, siendo aconsejable siempre que fuera posible la utilización de polibanos o medias bañeras.

12.- La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento de Baja Tensión.

Obras que conducen a la adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas:

- La redistribución interior de la vivienda.
- La instalación interior de fontanería y saneamiento, y la reposición de las mismas derivadas de la adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- La instalación interior de electricidad según normativa Baja Tensión.
- El aislamiento térmico y acústico para cubrir las condiciones mínimas de habitabilidad.
- La ventilación forzada de cocinas, baños y aseos.
- La iluminación natural.
- La aireación natural.
- Las instalaciones básicas de cocina.
- Todas las obras de acabado que sean motivadas por las actuaciones anteriores (raseos, alicatados, solados, carpinterías, pinturas).

## DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO

115

ORDEN FORAL 1277/2002, de 24 de diciembre, en relación con la aprobación definitiva del expediente de Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orbis, municipio de Campezo.

### ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 7 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Campezo acordó aprobar inicialmente el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orbis, así como someter el expediente a información pública por el plazo de 30 días, hecho que fue practicado mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava número 72, de 28 de junio de 2002, en el periódico "El Periódico de Álava", de 15 de junio de 2002, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Bigarraena.- Jendearen aurrean egoteko epean ez zen inolako alegaziorik aurkeztu; beraz, Udalak 2002ko abuztuaren 30ean espedienteari behin-behineko onespina ematea erabaki zuen, bai eta Arabako Foru Aldundira bidaltzea ere, han behin betiko onespina eman ziezaioten. Espedientea 2002ko urriaren 29an sartu zen Aldundian.

#### OINARRIAK

Lehena.- Dokumentu hau Orbisoko herrigune zaharra zehatz mehatz antolatzeko egin da; izan ere, indarrean dauden Ordezko Arauek birgaitze osorako plan berezia bat idaztea eskatzen dute.

Bigarraena.- Esandako tresna aztertu ondoren, ezargarri den hirigintzako legerian finkatzen diren baldintza formal nahiz material guztiak betetzen direla ikusten da.

Horren ondorioz, nere aginpidepean dauden ahalmenez baliatuz, hau

#### XEDATU DUT:

Lehena.- Behin betiko onespina ematea Kanpezun, Orbisoko Hirigune Historikoaren Birgaitze Osorako Plan Bereziaren espedienteari.

Bigarraena.- Ebazpen hau eta onartu den hirigintzako araudia Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

Hirugarrena.- Aurreko ebazpen hori behin betikoa da administrazio bidean, eta horren aurka interesdunak ondorengo errekurtsotako edozein aurkez dezake. Interesdunak, gainera, egoki deritzon beste edozein neurri har dezake bere interesak babesteko:

a) Administrazioarekiko auzi errekurtsioa, zuzenean. Euskal Herriko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan aurkeztu behar da. Horretarako bi hilabeteko epea dago, egintza jakinarazi edo argitaratzen den egunaren biharamunetik hasita.

b) Nahi izanez gero, errekurtsio horren aurretik, interesdunak berraztertzeko errekurtsioa aurkeztu ahal izango dio, edo beste Administrazio batzuek errekerimendua aurkeztu ahal izango diote, ebazpena eman zuen organoari. Hilabeteko epea izango da horretarako, ebazpena jakinarazi edo argitaratzen den egunaren biharamunetik hasita.

Hori guztia argitara ematen da guztiek jakin dezaten.

Vitoria-Gasteiz, 2002ko abenduaren 24a.- Herrilan eta Hirigintza Saileko foru diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIAVILLA.

### I. IDAZPURUA.- IZAERA OROKORREKO ARAUDIA

#### 1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

##### 1. artikulua.- Helburua

Plan Berezi honen helburua hauxe da: batetik, hirigintzako ekintzak, eraikuntzako ekintzak eta hiritarte ekintzak antolatzea, eta, bestetik, Orbisoko hirigune historikoari dagokionez, birgaitze osorakotzat hartutako aldearen hiri birgaikuntzarako beharrezkoak diren kudeaketa bideak jartzea. Birgaitze horren bidez, hiri-ehuna babestu, iraunarazi eta hobetu nahi da, eta ondare eraiki eta urbanizatuari balioa eman eta egokiago erabili, biztanleak bertan gera daitezen ziurtatzeko, bizi-baldintzak eta etxebizitzaren kalitatea hobetzeko, eta komunitatearen ekipamenduak eta ekonomi jarduera bateragarriak bul-tzatzeko.

Hori guztia Eusko Jaurlaritzak Hiritartu eta Eraikitako Ondarea Birgaitzeari buruzko emandako Dekretuak dioena betetzeko egiten da.

##### 2. artikulua.- Izaera

Plan Berezi hau Lurzoruaren Legearen 85. artikuluko 1.b puntuan definitzen diren plan berezietako bat da, eta lege horretan eta haren erregelamenduetan ezarritakoari loturik dago, bai eta Eusko Jaurlaritzaren HEODan xedatutakori ere.

##### 3. artikulua.- Esparrua

Plan Bereziaren esparrua Ordezko Arauen 1. planoan (Mugaketa plano) jasotakoa da. Alde horren Birgaitze Osorako Aldearen Deklarazioan ezarritako mugaketarekin bat dator oinarrian (Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuak 1990eko abenduaren 26an eman zuen deklarazio hori agindu baten bidez).

Segundo.- Durante el periodo de información pública no fue presentada ninguna alegación, por lo que, procedió el Ayuntamiento en sesión del día 30 de agosto de 2002, a aprobar provisionalmente el expediente y remitirlo a la Diputación Foral de Álava para su aprobación definitiva, donde tuvo entrada el día 29 de octubre de 2002.

#### FUNDAMENTOS

Primero.- El presente documento se dirige a ordenar pormenorizadamente el casco antiguo de la localidad de Orbiso, para el cual las Normas Subsidiarias vigentes exigen la redacción de un plan especial de rehabilitación integrada.

Segundo.- Analizado el citado instrumento se comprueba que cumple todos los requisitos, de contenido formal y material establecidos en la legislación urbanística de aplicación.

En su virtud, en ejercicio de las facultades que me competen,

#### DISPONGO:

Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Orbiso, municipio de Campezo.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava junto con la normativa urbanística aprobada.

Tercero.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer cualquiera de los siguientes recursos, sin perjuicio de cualquier otra medida que estime procedente en defensa de sus intereses:

a) Directamente, el recurso, contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación del acto, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

b) Potestativamente y, con carácter previo al recurso citado, recurso de reposición por los interesados o requerimiento por otras Administraciones, ante el mismo órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de un mes a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma."

Lo que se publica para general conocimiento.

Vitoria-Gasteiz, a 24 de diciembre de 2002.- El Diputado Foral titular del Departamento de Obras Públicas y Urbanismo, ANTONIO AGUILAR MEDIAVILLA.

### TÍTULO I.- NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

#### CAPÍTULO 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 instrumentalización de los mecanismos de gestión necesarios para la consecución de la Rehabilitación urbana del Área declarada de Rehabilitación Integrada correspondiente al Casco Histórico de Orbiso; 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 en cumplimiento de lo establecido en el Decreto sobre Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco.

##### Artículo 2.- Naturaleza

El presente Plan Especial corresponde a la clase de los Planes Especiales definidos en el artículo 85-1b 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 R.P.U.E. del Gobierno Vasco.

##### Artículo 3.- Ámbito

El ámbito del Plan Especial es el que figura en el Plano número 1: Delimitación, que coincide, básicamente, con la delimitación establecida en la Declaración de Área de Rehabilitación Integrada correspondiente a la orden del 26 de diciembre de 1990 del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Mugaketa horri dagokionez, lur ez eraikigarriaren zerrenda bat sartzea proposatzen da, iparreki alderuntz, Hirigune Historikoak norabide horretan akabera egoki bat lortzen badu.

#### 4. artikulua.- Iraunaldia

Plan Berezi honek mugagabeko iraunaldia izango du behin betiko onarpena ematen zaionetik aurrera, Lurzoruaren Legean eta HEODan ezarritakoaren arabera berraztertu arte.

#### 5. artikulua.- Ondorioak

Plan Berezia onartzeak honako ondorio hauek izango ditu: publikitate, erabilera publikokoa dela deklaratzeko, betearazte eta beharrezkotasuna, Lurzoruaren Legearen IV. kapituluaren eta HEODan ezarritakoaren arabera.

#### 6. artikulua.- Dokumentazioa.

Plana honako dokumentu hauek osatzen dute:

- A/ Azterlan sozio-urbanistikoa.
- B/ Deskripzioari eta Justifikazioari buruzko Memoria.
- C/ Hirigintzako Araudia.
- D/ Eraikuntzaren eta hiri espazioen katalogoa.
- E/ Antolaketa planak.
- F/ Azterlan ekonomiko eta finantzaketazkoa eta jarduera programa.
- G/ Lurzoruaren balioei buruzko ekonomi zehaztapenak eta zerga izaerakoak.

#### 7. artikulua. Interpretazioa.

Planaren dokumentuetan ezarritakoaren interpretaziorako, honako lehenetasun hurrenkerari jarraituko zaio:

- 1. Hirigintzako Araudia (C).
- 2º. Eraikuntzaren eta hiri espazioen katalogoa (D).
- 3º. Ordenazio planak (E).
- 4º. Deskripzioari eta Justifikazioari buruzko Memoria (B).
- 5º. Azterlan sozio-urbanistikoa (A).

Azterlan ekonomiko eta finantzarioak eta jarduera programak (F) eta ekonomi zehaztapenak (G) lehenetasuna izango dute beren alorrean.

## 2. KAPITULUA.- PLANA GARATZEKO ARAUDIA

### 8. artikulua.- Planeamenduaren egikaritzapena

Arau hauetako III. Idazpuruan ezarritakoaren arabera, plan honen planeamenduko zehaztapenak jarduera asistematikoen bidez egikarituko dira, Jarduketa Zuzeneko Eremuan, bai eta Egikaritzapen Unitateen bidez ere. Hala ere, egikaritzapen unitateak mugatu ahal izango dira, Lurzoruaren Legearen IV. tituluaren ezarritakoarekin bat.

### 9. artikulua.- Eraikuntza eta Urbanizazio egitasmoak.

Planean aurreikusitako birgaitze ekintzak eraikuntza egitasmoaren bidez eta urbanizazio egitasmoaren bidez gauzatu dira.

## II. IDAZPURUA.- ERAIKUNTZA, URBANIZAZIO ETA ERABILERAK ARAUTZEN DITUEN ARAUDIA

### 1. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA ARAUTZEN DUEN ARAUDIA

#### 1. Sekzioa - Definizioak

Eskuhartzeko moduak eta mailak

#### 10. artikulua. - Zaharberitze zientifikoa

Eraikuntzako eskuhartze hau eraikin edo instalazio baten gainean, edo haiek eraikin gabe dituzten lurren gainean egiten da, haien balio arkitektoniko, kultural edo historiko berariazkoengatik hiri-ehunean garrantzi handia dutenean. Esku hartze hori eraikina iraunarazteari begira egiten da eta kalitatei balioa emateko, haien barrua n balio horiekin bat datozen erabilera edo erabilerak ahalbidetzeko. HEODaren I. eranskineko III-3.2/a puntuan definitutakoari dagokio.

#### 11. artikulua.- Zaharberitze kontserbatzailea

Eskuhartze hau eraikin edo instalazio baten gainean, edo eraikin gabeko lurren gainean egiten da, garrantzi bereziko balio arkitektonikoren ez badute ere, tipologia aldetik (barne banaketa, banaketa bertikaleko elementuen kokapena, lurzatiaren gaineko okupazioa eta kokapena) edo edozein ezaugarri morfologikoagatik eraikitako ondarearen zati interesgarri bat delako. HEODaren I. eranskineko III 3.2/b puntuan definitutako eskuhartzea da.

#### 12. artikulua.- Erreforma

Eskuhartze honen helburua eraikina sendotzea eta beste elementu batzuek aldatzea da. HEODaren I. eranskineko III 3.3/b pun-

Sobre dicha delimitación se propone la inclusión de una franja de suelo no edificable hacia el noreste de conseguir un remate adecuado del Casco Histórico en esta orientación.

#### Artículo 4.- 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 de R.P.U.E.

#### Artículo 5.- Efectos

Los efectos de la Aprobación del Plan Especial serán su: Publicidad, Declaración de Utilidad Pública, Ejecutividad y Obligatoriedad de acuerdo con lo previsto en el Capítulo IV del Título III de la Ley del Suelo, y en el Decreto de R.P.U.E.

#### Artículo 6.- Documentación

El Plan se compone de los siguientes documentos:

- A/ Estudio Socio-Urbanístico.
- B/ Memoria Descriptiva y Justificativa.
- C/ Normativa Urbanística.
- D/ Catalogo de la Edificación y de los Espacios Libres.
- E/ Planos de Ordenación.
- F/ Estudio Económico Financiero, y Programa de Actuación.

G/ Determinaciones Económicas relativas al Valor de los Suelos y de Carácter Fiscal.

#### Artículo 7. 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. Normativa Urbanística (C).
- 2º. Catalogo de la Edificación y de los Espacios Urbanos (D).
- 3º. Planos de Antolamendu (E).
- 4º. Memoria Descriptiva y Justificativa (B).
- 5º. Estudio Socio-Urbanístico (A).

El Estudio Económico y Financiero, y Programa de Actuación (F), Determinaciones Económicas (G), tendrán carácter prioritario en sus respectivas materias.

## CAPÍTULO 2º.- NORMATIVA DE DESARROLLO DEL PLAN

### Artículo 8.- Ejecución del Planeamiento

La ejecución de las determinaciones de Planeamiento del presente Plan se realizará mediante Actuaciones Asistemáticas, en el Área de Actuación Directa, y mediante Unidades de Ejecución, según lo establecido en el Título III de estas Normas. No obstante, podrán delimitarse nuevas unidades de Ejecución siguiendo el procedimiento previsto en el Título IV de la vigente Ley del Suelo.

### Artículo 9.- Proyectos de Edificación y Urbanización

La Ejecución de las acciones de rehabilitación previstas en el Plan se llevarán a cabo mediante los correspondientes proyectos de edificación y de urbanización.

## TÍTULO II.- NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN, DE LA URBANIZACIÓN Y DE LOS USOS

### CAPÍTULO 1º.- NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN

#### Sección 1ª - Definiciones

De las Formas y Niveles de Intervención

#### Artículo 10.- 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 punto III-3.2/a del Anexo I del D.R.P.U.E.

#### Artículo 11.- Restauración Conservadora

Es una forma de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre terrenos no edificados que no poseen valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica. Se corresponde con la definida en el punto III 3.2/b del Anexo I del D.R.P.U.E.

#### Artículo 12.- Reforma

Es una forma de intervención constructiva dirigida a las finalidades de consolidación del edificio y a la modificación de otros ele-

tuan definitutako eskuhartzea da. Eraikuntzan egin beharreko aldaketan motaren eta garrantziaren arabera, honela banatzen dira erreforma lanak:

#### 12.1. Erreforma, elementu bereziei eutsita.

Erreforma lan hauetan jartzen den muga bakarra intereseko hainbat elementuren mantenimendu puntuala egin beharra da.

#### 12.2. Erreforma funtzionala.

Erreforma lan hauetan ez da inolako elementu berezirik gorde beharrik. Aldaketak egin ahal izango dira bakarrik eraikuntza orokorrean mantenduaz.

#### 12.3. Erreforma egokitzapenekin.

Eskuhartze mota honetan, eraikinak egokitzea lortzeko behar diren ekintzak sartu beharko dira aldaketa-lanen artean.

12.1. epigrafean seinalatutako elementuak gorde behar ez direnean eta 12.3.enean jasotako egokitzapena egin behar ez denean, egingo diren erreforma lanetan egokiak ez diren elementuak kenduko dira. Elementu horiek Eraikuntzaren Antolaketaren Planoetan eta dagokion eranskinean berariaz adierazitakoak dira.

#### 13. artikulua.- Ordezkapena

Eraispeneko eskuhartzea oin berriko eskuhartze bati loturik dagoenean, bien multzoari ordezkapeneko eskuhartzea deituko zaio, ez badira betetzen berreraikuntzako eskuhartzetzat jotzeko baldintzak, HEODaren I. eranskinaren III.1 eta III.2 puntuetan xedatutakoaren arabera.

#### 14. artikulua.- Oin berriko eskuhartzea

Eraikinik ez duten orubeetan eraikinak eraikitze esku hartze mota da. HEODaren I. eranskinaren III.1 puntuan definitutakoari dagokio.

15. artikulua.- Eskuhartze osagarriak eta aurrekoetan sartzen direnak

#### 15.1. Eraispena.

Eraikuntza bat osoan edo zati batez desagertzeko bideratutako eskuhartze mota da. HEODaren I. eranskinaren III.2 puntuan definitutakoa da.

#### 15.2. Berreraikuntza

"Ordezkapen"eko eskuhartzearen kasu berezia da. Eraikin berriaren azal solidoa aurreko eraikinarena da, kasu honetan. HEODaren I. eranskinaren III.3.3/a puntuan definitutako eskuhartzea da.

#### 15.3. Handitzea

Eraikuntzaren azalera eraikia handitzeko bideratutako eskuhartze modua da. Solairu gehiago eraikitze izan daiteke, edo perimetro eraikia handitzeko, forjatu berriak egiteko, edo beste zerbaiteko. HEODaren I. eranskinaren III.4.1 puntuan definitutako eskuhartzea da.

#### 15.4. Sendotzea

Eraikuntzaren egituraren egonkortasuna lortzeko bideratutako eskuhartze modua da. HEODaren I. eranskinaren III.3.2/d puntuan definitutako eskuhartzea da.

#### 15.5. - Kontserbazioa eta apainketa

Eskuhartze modu honen xedeak honako hauek dira: iada dau den eraikuntzetako amaierako elementuak konpondu, berriro edo ordezkatzea; eraikuntza horietan bizi izateko gutxieneko garbi-ikuzketa zerbitzuak jartzea; etxeetan legeek diotenarekin bat datozen instalazio egokiak jartzea; eta etxea ez zaharkiltzeko baldintza orokorrean eta bizi izateko gutxieneko baldintzez gain eraikuntza hornitzeko beharrezko diren bestelako lantxoak egitea. HEODaren I. eranskinaren III.3.2/c puntuan definitutako eskuhartzea da.

#### 16. artikulua.- Eraikuntza lanen eskuhartze mailak.

Eraikinak birgaitzeko egiten diren ekintzen intentsitate mailailei dagozkie eta honako hauek dira:

#### 16.1. 15.1.- I. mailako lanak. Hirigintzako egokitze lanak.

Eraikuntza-unitate bat hirigintza aldetik egokitzeko lanak dira. Hau da, planeamendua aurrera eramateko behar diren eragiketa mate-

mentos. Se corresponde con la definida en el punto III 3.3/b del Anexo I del D.R.P.U.E. En función de la importancia y del tipo de las modificaciones a realizar sobre la edificación se subdivide en:

#### 12.1. Reforma con Mantenimiento de Elementos Singulares.

En la que las operaciones de reforma quedan limitadas únicamente por la obligatoriedad del mantenimiento puntual de determinados elementos aislados de interés.

#### 12.2. Reforma Funcional.

En la que no se prescribe la obligatoriedad del mantenimiento de ningún elemento específico, pudiendo realizarse las acciones modificatorias sin otra limitación que el mantenimiento genérico de la edificación.

#### 12.3. Reforma con Adaptaciones.

En la que las operaciones de modificación deberán incluir las acciones necesarias para conseguir la adaptación de las edificaciones.

En las operaciones de Reforma, con independencia de la obligatoriedad del mantenimiento de los elementos reseñados en el epígrafe 12.1 y de la adaptación recogida en el 12.3, será preceptiva la Eliminación de los Elementos Inadecuados, señalados explícitamente- en los Planos Ficha de Ordenación de la Edificación y en el Anexo correspondiente.

#### Artículo 13.- Sustitución

Cuando una Intervención de Demolición va unida a una de Nueva Planta, el conjunto de ambas se denominará Intervención de Sustitución, salvo que se cumplan las condiciones para ser considerada Intervención de Reedificación, de acuerdo con lo dispuesto en los puntos III.1 y III.2 del Anexo I del D.R.P.U.E.

#### Artículo 14.- 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 punto III.1 del Anexo I del D.R.P.U.E.

Artículo 15.- Formas de Intervención Complementarias o incluidas en las anteriores

#### 15.1. 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 punto III.2 del Anexo I del D.R.P.U.E.

#### 15.2. 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 punto III.3.3/a del Anexo I del D.R.P.U.E.

#### 15.3. Ampliación.

Es la forma de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construida de la construcción existente ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación del perímetro edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa. Se corresponde con la definida en el punto III.4.1 del Anexo I del D.R.P.U.E.

#### 15.4. Consolidación.

Es la forma de intervención constructiva dirigida a conseguir las condiciones de estabilidad estructural de una edificación. Se corresponde con la definida en el punto III.3.2/d del Anexo I del D.R.P.U.E.

#### 15.5. 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, cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro, y de las condiciones mínimas de habitabilidad. Se corresponde con la definida en el punto III.3.2/c del Anexo I del D.R.P.U.E.

#### Artículo 16.- Niveles de Intervención Constructiva.

Corresponden a los diferentes grados de intensidad de las acciones constructivas rehabilitadoras sobre las edificaciones y son las siguientes:

#### 16.1. Obras de Nivel I. Obras de Adecuación Urbanística.

Son las obras destinadas a adecuar urbanísticamente una unidad edificatoria, es decir las dirigidas a que la disposición de una

rialak egin ahal izateko eraikuntza-unitate edo eraikuntza baten koka-pena egokitzea edo, planeamenduaren arabera bere helburuekin bate-raezina delako, unitatea zein eraikuntza osoa edo zati bat kentzeko egokitze lanak. HEODDaren II. eranskinean definitutako eskuhartzeak dira.

#### 16.2. II. mailako lanak. Egitura edo eraikuntza egokitzeko lanak.

Egituraren eta eraikuntzaren elementuen sendotasun eta segurtasuna lortzeko bideratzen diren lanak dira, bai eta euri eta hezetasunaren kontrako estankotasunari dagozkionak, instalazioen egoera onari dagozkionak eta suteen kontrako segurtasun neurrikoak ere. HEODDaren III. eranskinean definitutako eskuhartzeak dira.

#### 16.3. III. mailako lanak. Bizigarritasun baldintzak egokitzeko lanak.

Programako gutxieneko bizigarritasun baldintzak lortzeko bideratzen diren lanak dira, bai eta Planean exigitutako instalazioei buruzkoak ere. HEODDaren IV. eranskinean definitutako eskuhartzeak dira.

#### 16.4. IV. mailako lanak. Akaberak egokitzeko lanak.

Honako helburua duten lanak dira: eraikinen eta etxebizitzaren elementu komunen zein pribatiboen akabera orokorra egokia izatea, eraikuntza onaren printzipioen arabera. IV. mailako obratzat honakoak hartzen dira: akabera orokorrekoak (zarpeatuak, alikatatuak, zoladurak, arotz-lanak, pinturak, e.a.); instalazioak indarreko araudira egokitzeko egin beharrekoak; tximistorratzak, ikusentzunezkoen antenak, berogailuak eta antzeko instalazioetan maila nahikoa lortzeko behar direnak; eta suteen kontrako oinarrizko arauak, eta isolamendu termikoari eta isolamendu akustikoari buruzko arauak betetzeko egin beharrekoak. Hori guztia, Eusko Jaurlaritzaren HEODDaren 3. artikuluko 5. puntuan ezarritakoarekin bat etortzeko egiten da.

##### Hirigintza izaerakoak

#### 17. artikulua.- Hirigintza izaerako definizioak.

##### 17.1. Lursaila.

Finka-unitate fisiko bat osatzen duen lur-zatia.

##### 17.2. Orubea.

Eraikinak har ditzakeen lursaila edo lursail zatia, planean ezarritako kudeaketa eta urbanizazio betebeharrak betetzen dituena.

##### 17.3. Eraikina.

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

##### 17.4. Ondasun higiezia.

Eraikin batek edo gehiagok, hori edo horiek dauden lursailak, eta hari loturik dauden lur libreek osatzen duten multzoa, finka-unitate bat osatzen duena.

##### 17.5. Lerrokadura.

Espazio publikoak eta espazio pribatuak bereizten dituen lerroa edo muga. Lerrokaduraren kokapenari eta ezaugarriari begira honako lerrokadura motak bereizten dira:

- Lerrokadura nagusia.
- Alboko lerrokadura.
- Espazio libre pribatuarekiko lerrokadura.

##### 17.6. Eraikuntza Lerroa.

Eraikuntzaren derrigorrezko sakonera definitzen duen lerroa da. Eraikuntzarena

#### 18. artikulua.- Eraikuntzaren elementuen definizioak

##### 18.1. Eraikinaren altuera.

Plan honen ondorioetarako, eraikinaren altuera kalearen sestra-tik eraikinaren erlaitzera edo teilategalera doan dimentsio bertikala da, sestra erreferentziako lerrokaduraren erdigunean harturik.

##### 18.2. Fatxada.

Lerrokadura segmentu batetik edo eraikuntza lerro batetik zehar-pasatzen den gainazala, gidalerro bertikalarekin erregelatua dagoena.

Fatxaden arautzearen honako fatxada mota hauek bereizten dira:

- Fatxada nagusia: lerrokadura segmentu bat edo eraikuntza lerro bat hartzen duena.

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. Se corresponden con las definidas en el Anexo II del D.R.P.U.E.

16.2. Obras de Nivel II. Obras de Adecuación Estructural y/o Constructiva.

Son las obras 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. Se corresponden con las definidas en el Anexo III del D.R.P.U.E.

16.3. Obras de Nivel III. Obras de Adecuación de las condiciones de Habitabilidad.

Son las obras dirigidas a conseguir las condiciones de habitabilidad mínimas de programa, así como las relativas a las instalaciones exigidas en el Plan. Se corresponden con las definidas en el Anexo IV de D.R.P.U.E.

#### 16.4. Obras de Nivel IV. Obras de Adecuación del Acabado.

Son las obras dirigidas a conseguir un adecuado acabado general de los elementos comunes y/o privativos de los edificios y de las viviendas conforme a los principios de la buena Construcción. Se consideran obras del Nivel IV las de acabado general (raseos, alicatados, solados, carpinterías, pinturas, etc.), las destinadas a adaptar las instalaciones a la normativa vigente y las necesarias para la consecución de un nivel suficiente de instalaciones tales como pararrayos, antenas audiovisuales, calefacción, así como las precisas para cumplir las Normas Básicas Contra incendios, Aislamiento Térmico y Aislamiento Acústico. Todo ello conforme al lo previsto en el Apartado 5 del Artículo 3 del Decreto R.P.U.E. del Gobierno Vasco.

##### De indole Urbanística

#### Artículo 17.- Definiciones de Indole Urbanística

##### 17.1. Parcela.

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

##### 17.2. Solar.

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

##### 17.3. Edificio.

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

##### 17.4. Inmueble.

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

##### 17.5. Alineación.

Es la línea o frontera, que separa los espacios públicos de los privados. En función de su situación y características se establecen los siguientes tipos:

- Alineación Principal.
- Alineación Lateral.
- Alineación a Espacio Libre Privado.

##### 17.6. Línea de Edificación.

Es la línea que define el fondo obligado de la Edificación.

##### De la Edificación

#### Artículo 18.- Definiciones de Elementos de la Edificación

##### 18.1. 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 en el punto medio de la Fachada y la cara inferior de la Cornisa o Alero de la misma.

##### 18.2. Fachada.

Es la superficie reglada con directriz vertical que pasa por un segmento de Alineación o de Línea de Edificación.

A los efectos de su regulación se establecen los siguientes tipos de fachadas:

- Fachada Principal: La que contiene un segmento de Alineación Principal o de Línea de Edificación.

- Alboko fatxada: alboko lerrokadura segmentu bat hartzen duena.

### 18.3. Baoa.

Argia pasatzen uzten duen fatxada zatia.

### 18.4. Baoaren ardatza.

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

### 18.5. Erlaitza.

Fatxadaren goiko partea errematatzen duen elementu horizontal hegaldua da. Teilatu-faldoiak bertan hartzen du oinarri. Hartziko material bateaz eginda egongo da.

### 18.6. - Teilategala.

Fatxadaren goiko partea errematatzen duen elementu horizontal edo inklinatu hegaldua. Teilatu-faldoiak bertan hartzen du oinarri. Material arinaz egindakoa da eta elementu etendun enpotratu, zuburu edo petralen gainean jarria.

### 18.7. Eskaileraren zuloa.

Eskailera eta eskailera buruak barne hartzen dituen paramentu bertikalek mugatutako espazioa.

### 18.8. Eskailera begia.

Eskailerako arrapalari eta eskailera buruen kanpoko mugekin bat datozen plano bertikalen arteko espazio librea.

### 18.9. Sotoa.

Sabaiaren forjatuaren beheko kota kalearen sestra-kotatik 0,60 m baino gutxiagora duen solairuari sotoa deitzen zaio. Erreferentziako kalea sotoa iristekoa da eta distantzia hori luzera guztian izan behar du sotoak.

### 18.10. Erdisotoa.

Sabaiaren forjatuaren beheko kota kalearen sestra-kotatik 1,5 m baino gutxiagora duen solairuari deitzen zaio erdisotoa, sotoa ez bada. Erreferentziako kalea erdisotora iristekoa da eta distantzia hori perimetro guztian izango du erdisotoak.

### 18.11. Kanpora ematen duen etxebizitza.

Egongelako edo egongela-jangelako argi eta aireztapen baoak espazio libre publikora, kaleetara, plazetara edo kantoietara zabalik dituen etxebizitza.

### 18.12. Barrura ematen duen etxebizitza.

Egongelako edo egongela-jangelako argi eta aireztapen baoek kanpora ematen duen etxebizitza izateko baldintzak betetzen ez dituztenean.

## 2. Sekzioa. - *Eraikuntzako eskuhartzearen araudia*

### 19. artikulua. - Eraikuntzen katalogazioa.

Ondorio guztietarako, aldearen eraikuntza guztiak beren balio erlatiboaren arabera sailkatuko dira, "Eraikuntzen katalogoan" izeneko dokumentuan (D) jasotzen den bezala. Hauetako kategoriari-ko bat izango dute:

I taldea, monumentu izaerakoa.

- 1. kategoria. Monumentu balioko eraikinak (V.M.).
- 2. kategoria. Balio nabarmeneko eraikinak (V.R.).

II. taldea, balio historiko-arkitektonikokoa.

- 3. kategoria. Balio bereziko eraikinak (V.E.).
- 4. kategoria. Balio historiko-arkitektonikoko eraikinak (V.H.).

III. taldea, balio historiko-arkitektonikorik gabekoa.

- 5. kategoria. Interesik gabeko eraikinak (S.I.).
- 6. kategoria. Eraikin ez egokiak (I.).

### 20. artikulua. - Eraikuntzako eskuhartze moduak

"Birgaitze Babestua"aren eraikuntzako eskuhartze moduak Eusko Jaurlaritzaren HEODaren I. eranskinean daudenak eta artikulua hone-tan aipatzen direnak dira (dekretu horren 4. artikuluan ageri diren ondorioetarako), plan bereziaren zehaztapenak betez egiten badira eta dauden eraikuntza-unitateekin bat badatoz. Hona zein diren eraikuntzako eskuhartze modu hauek:

#### 20.1. Zaharbertitze zientifikoko eskuhartzea.

Birgaitzeko eskuhartze modu hau, iada dauden eraikinei nahita-nahiez eustera behartzen duena, "Monumentu Balioko Eraikinak" (V.M.) izenekoei dagokie, I. taldeko 1. kategoriakoei alegia.

- Fachada Lateral: La que contiene un segmento de Alineación Lateral.

### 18.3. Hueco.

Es la parte de la Fachada que permite el paso de la luz.

### 18.4. Eje de Hueco.

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

### 18.5. Cornisa.

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

### 18.6. 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.

### 18.7. Hueco de Escalera.

Es el espacio limitado por los paramentos verticales que encierran la escalera y sus rellanos.

### 18.8. 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.

### 18.9. 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 mts. por encima de la cota de la rasante de la calle de acceso al mismo en toda su longitud.

### 18.10. 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 de acceso al mismo en todo su perímetro.

### 18.11. 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 definido como tal por el presente Plan.

### 18.12. 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 19. - 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 (D) "Catalogo de la Edificación", en alguna de las Categorías siguientes:

Grupo I de Carácter Monumental

- Categoría 1ª - Edificios de Valor Monumental V.M.
- Categoría 2ª - Edificios de Valor Relevante V.R.

Grupo II de Valor Histórico Arquitectónico

- Categoría 3ª - Edificios de Valor Especial V.E.
- Categoría 4ª - Edificios de Valor Histórico-Arquitectónico V.H.

Grupo III de Sin Valor Histórico-Arquitectónico

- Categoría 5ª - Edificios Sin Interés S.I.
- Categoría 6ª - Edificios Inadecuados I.

### Artículo 20. - Formas de Intervención Constructiva

Se consideran Formas de Intervención Constructiva de "Rehabilitación Protegida" (a los efectos previstos en el artículo 4º del D.R.P.U.E. del Gobierno Vasco) las contenidas en el Anexo I del citado Decreto y referidas en el presente artículo que se realicen cumpliendo las determinaciones del Plan Especial, y que se corresponden con las unidades de edificación existentes como se expone a continuación:

#### 20.1. 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, Categoría 1ª: "Valor Monumental" (V.M.).



21. artikulua.- Eraikuntzako eskuhartze mailak

16. artikuluan definitutakoak eta artikulua honetan aipatutakoak izango dira eraikuntzako eskuhartze mailak. Egon dauden eraikuntza unitateekin bat datozen ondoren datorren bezala:

21.1. 1. maila

Maila honetan (hirigintzako egokitze lanak) ezarritako baldintza guztiak bete beharrekoak izango dira eraikuntza guztietan, oin berrikoak barne.

21.2. 2. eta 3. mailak

2. eta 3. mailatan ezarritako baldintza guztiak bete beharrekoak izango dira eraikin guztietan, salbuespenik gabe, birgaitze lanak amaitu ondoren, baita oin berrikoetan ere.

21.3. 4. maila

4. mailan ezarritako baldintzak aukerakoak izango dira I. taldeko 1. (V.M.) eta 2. (V.R.) kategorietan, bai eta II. taldeko 3. (V.E.) eta 4. (V.H.) kategorietan ere, beti ere eskuhartzearekin iada dauden eraikuntzak berreskuratzen badira. Bestela, baldintza horiek nahitaez betetzekoak izango dira.

4. mailan ezarritako baldintzak nahitaez betetzekoak izango dira, berriz gainontzeko kasuetan, hau da III. taldeko 5. (S.I.) eta 6. (I.) kategorietako eta Oin Berriko eskuhartzeetan.

22. artikulua.- Eraikitze Ekintzei ezarriko zaizkien Ordenantzak.

22.1. I. Taldeko 1. kategorian ("Monumentu balioko eraikinak") katalogatutako eraikinak

I. Taldeko 1. kategorian ("Monumentu balioko eraikinak") katalogatuta dagoen Parrokia Eliza birgaitzeko aurrekusi den eskuhartze modu hau Zaharberritze Zientifikorako eskuhartzea da, Araudi honen 10. artikuluan eta eusko Jaurlaritzaren HEODaren 1. eranskinaren II - 3.2.a. puntuan definitutakoa hain zuzen.

Kasu hauetan iada dauden eraikuntzek osatzen dute bere ordenantza eta, aipatu dekretuan arautzen denaren arabera, ondoko lanak gin ahal izango direla aurreikusten da:

"a) Arkitektura aldetik zuen itxura berreskuratzea eta eraldatutako aldeak hasieran zeuden moduan uztea, lan hauen bitartez:

- Barruko eta kanpoko fatxadak zaharberritzea.
- Botatako edo eraitsitako eraikuntzaren aldeak berreraikitzea

- Espazioaren hasierako banaketa edo antolaketa gordetzea edo berreskuratzea.

- Eraikuntzako unitatearen zati bat (patioak, klaustroak, plazak, baratza edo lorategiak) osatzen duten eraikitako lurren hasierako egoera gordetzea edo berreskuratzea.

b) Eraikuntzak sendotzea, berreskuratzea ezin diren zatiak ordezkatzu eta egituraren ondoko elementuen kokalekua edo kota aldatu gabe:

- Kanpoko edo barruko horma euskarriak.
- Forjatuak eta gangak.
- Eskilarak.
- Estalkia; jatorrizko materiala jarriko da.

c) Kendu egingo dira, bai eraskin itsusgarriak, bai interesik gabekoak. Orobat, inguruaren edo eraikinarekin batera unitatea osatzen duten elementuen ezaugarri arkitektonikoekin bat ez datozen elementu berriak ez dira onartuko.

d) Funtsezko instalazio teknologiko eta higieniko-sanitarioak sartzeari, beti ere aurretik adierazitakoa errespetatzen bada."

22.2. I. Taldeko 2. kategorian ("Balio nabarmeneko eraikinak") katalogatutako eraikinak

I. Taldeko 2. kategorian ("Balio nabarmeneko eraikinak") katalogatuta dauden eraikinak birgaitzeko aurrekusi den eskuhartze modu hau zaharberritze kontserbatzaileko eskuhartzea da, Araudi honen 11. artikuluan eta eusko Jaurlaritzaren HEODaren 1. eranskinaren II - 3.2.b. puntuan definitutakoa hain zuzen.

1. kategoriako eraikinen kasuan bezala, iada dauden eraikuntzek osatzen dute bere ordenantza eta, aipatu dekretuan zaharberrikun-

Artículo 21.- Niveles de Intervención Constructiva

Se consideran niveles de intervención constructiva los definidos en el artículo 16 y referidos en el presente artículo y que se corresponden con las unidades de edificación existentes como se expone a continuación:

21.1. Nivel 1

Será preceptivo el cumplimiento de las condiciones establecidas del Nivel 1 (adecuación urbanística) en todas las edificaciones, incluidas las de Nueva Planta.

21.2. Nivel 2 y 3

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

21.3. Nivel 4

El cumplimiento de las condiciones establecidas del nivel 4 será optativo en el Grupo I, Categorías 1ª (V.M.) y 2ª (V.R.), y Grupo II, Categorías 3ª (V.E.) y 4ª (V.H.), siempre que la intervención suponga la recuperación de la edificación existente, en otro caso será preceptivo su cumplimiento.

El cumplimiento de las condiciones establecidas en el Nivel 4 será obligatorio en el resto de los casos correspondientes al Grupo III, Categorías 5ª (S.I.) y 6ª (I.) y en los casos de Nueva Planta.

Artículo 22.- Ordenanzas de Aplicación para las Acciones Edificatorias

22.1. Edificaciones catalogadas en el Grupo I Categoría 1ª "Edificios de Valor Monumental"

La Forma de Intervención Constructiva Rehabilitadora prevista para la Iglesia Parroquial, catalogada en el Grupo I categoría 1ª Edificios de Valor Monumental, es la forma de Intervención de Restauración Científica, definida en el artículo 10 de la presente Normativa y en el punto II - 3.2.a. del Anexo I del Decreto D.R.P.U.E. del Gobierno Vasco.

En estos casos la edificación existente constituye su propia ordenanza, previéndose que conforme a lo regulado en el citado decreto, se puedan realizar las siguientes obras:

"a) La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento de su estado original de las partes alteradas a través:

- La restauración de las fachadas internas o externas.
- La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.
- La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.

- La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.

b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:

- Muros portantes externos e internos.
- Forjados y bóvedas.
- Escaleras.
- Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente."

22.2. Edificaciones catalogadas en el Grupo I Categoría 2ª "Edificios de Valor Relevante"

La Forma de Intervención Constructiva Rehabilitadora prevista para las edificaciones catalogadas en el Grupo I categoría 2ª Edificios de Valor Relevante, es la forma de Intervención de Restauración Conservadora, definida en el artículo 11 de la presente Normativa y en el punto III - 3.2.b. del Anexo I del Decreto D.R.P.U.E. del Gobierno Vasco.

Como en el caso de las edificaciones de la Categoría 1ª, la edificación existente constituye su propia ordenanza, previéndose que



tza kontserbatzaileko eskuhartzeetarako adierazten diren obrak egin ahal izango dira, honako hauek alegia:

"a) Arkitektura aldetik duen itxurari balio ematea, honako lan hauek eginaz:

- Barruko eta kanpoko fatxadak zaharberritzea, kanpokoetan bao berriak irekitzea ahalbidetuz, konposizio unitatea eraldatzen ez bada.

- Barruko espazioak zaharberritzea, forjatuen kotak aldatzea ahalbidetuz, leihoen kotak eta erlaitzaren lerroa aldatu gabe uzten badira.

b) Egituraren elementuak sendotzea eta kasua balitz gaizki daudenak kendu eta beste berri batzuk jartzea haien orde. Forjatuen kotak aldatu ahal izango dira eraikuntzaren zati handi batean.

c) Kendu egingo dira, bai eraskin itsusgarriak, bai interesik gabekoak. Orobat, inguruaren edo eraikinarekin batera unitatea osatzen duten elementuen ezaugarri arkitektonikoekin bat ez datozen elementu berriak ez dira onartuko.

d) Funtsezko instalazio teknologiko eta higieniko-sanitarioak sartzeari, beti ere aurretik adierazitakoa errespetatzen bada."

### 22.3. II. eta III. taldeetan katalogatutako eraikinak

II. Taldeko 3. kategorian ("Balio bereziko eraikinak- V.E.") eta 4. kategorian ("Balio historiko-arkitektonikoko eraikinak-V.H.") eta III. taldeko 5. Kategorian ("Interesik gabeko eraikinak-S.I.") eta 6. kategorian ("Eraikin ez egokiak-I.") katalogatuta dauden eraikinak birgaitzeko aurreikusi diren eskuhartze moduak 20. artikuluan adierazita dira.

Aipatutako taldeetan katalogatutako eraikuntzen gainean egingo diren eraikuntza ekintzak kapitulu honen ondorengo atalean garatzen den Eraikuntzarako Ordenantzak arautzen ditu.

### 22.4. Ordezkapenerako eta Oin Berriko eskuhartzeak

Eraikuntzako ekintzak, Ordezkapenerako eta Oin Berriko lanen bidezko Birgaitzarako eskuhartzeak aurreikusten diren eraikuntzetan edo orubeetan egiteak badira, kapitulu honen ondorengo atalean garatzen den Eraikuntzako Ordenantzak arautuko ditu.

23. artikulua.- Eraikuntzaren katalogoa, Birgaitzeko Eskuartzeko moduak, Eskuartzeko mailak eta Eraikuntzarako Ordenantza harremanetan jartzen dituen eskema:

ERAIKUNTZAKO ORDENANTZAREN KATALOGOA	ESKUHA RTZE MODUA	DERRIGORREZKO ESKUHA RTZE MAILAK
<b>I. MONUMENTO IZAERAKOAK</b>		
1. MOINUMENTO BALIOA (V.M.)	ZAHARBERRITZE ZIENTIFIKOA	2.a eta 3.a (3)
2. BALIO NABARMENA (V.R.)	ZAHARBERRITZE KONTSERBATZAILA	2.a eta 3.a (4)
<b>II. BALIO HISTORIKO-ARKITEKONIKOIA</b>		
3. BALIO BEREZIA (V.E.)	APARTEKO ELEMENTUEI EUSTEN DION ZAHARBERRIK. APARTEKO ELEMENTUEN ORDENANTZA (1)	ERAIKUNT. 1.a, 2.a ETA 3.a
4. BALIO HISTORIKO-ARKITEKONIKOIA (V.H.)	ZAHARBERRIKUNTZAFUNTZION-LAREN ORDENANTZA (2)	ERAIKUNT. 1.a, 2.a ETA 3.a.
<b>III. BALIO HISTORIKO-ARKITEKONIKORIK GABE</b>		
5. INTERSIK GABE(S.I.)	EGOKITZE ZAHARBERRIKUNTZA	ERAIKUNTZ. ORDEN. 1., 2., 3. ETA 4.a.
6. EZ EGOKIAK (I.)	ORDEZKAPENA	ERAIKUNTZ. ORDEN. 1., 2., 3. ETA 4.a

(1) BOPB honen 20.3. artikulua eta Eusko Jaurlaritzaren HEODaren 43. artikulua seinalatzen dituzten kasuetan, Birgaitzeko eskuartzeko modua ordezkapenerakoa izango da. Dena den, Eraikuntzaren Katalogoan eta Eraikuntzaren Antolaketaarako Planoetan eutsi beharrekotzat jotzen diren elementuak gordeko dira.

(2) BOPB honen 20.4. artikulua eta Eusko Jaurlaritzaren HEODaren 43. artikulua seinalatzen dituzten kasuetan, Birgaitzeko eskuartzeko modua ordezkapenerakoa izango da.

(3) Iada dauden eraikuntzek osatzen dute bere ordenantza eta Zaharberrikuntza Zientifikorako HEODan baimentzen diren obrak bakarrik egin ahal izango dira. Obra horiek, araudi honen 22.1. artikuluan jasotzen dira.

se puedan realizar las obras que se señalan en el referido decreto para la intervención de Restauración Conservadora, que con carácter general son los siguientes:

"a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico a través de:

- La restauración de las fachadas internas y externas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos, siempre que no se altere la unidad de composición.

- La restauración de los espacios interiores, permitiéndose la modificación de las cotas de sus forjados siempre que se mantengan fijos las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.

b) La consolidación y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.

c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revista interés o contraste negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente."

### 22.3. Edificaciones catalogadas en los Grupos II y III

Las Formas de Intervención Constructiva Rehabilitadora previstas para las edificaciones catalogadas en el Grupo II, Categoría 3ª Edificios de Valor Especial (V.E.) y Categoría 4ª Edificios de Valor Histórico-Arquitectónico (V.H.) y en el Grupo III, Categoría 5ª Edificios Sin Interés (S.I.), Categoría 6ª Edificios Inadecuadas (I.), son las que señalan en el artículo 20.

Las acciones de edificación a realizar sobre las edificaciones catalogadas en los referidos grupos quedan regulados por la Ordenanza de Edificación que se desarrolla en la sección siguiente del presente capítulo.

### 22.4. Intervenciones de Sustitución y Nueva Planta

Las acciones de edificación, a realizar sobre las edificaciones o solares para los que se ha previsto las Formas de Intervención Constructiva Rehabilitadora de Sustitución y de Nueva Planta, quedan reguladas por la Ordenanza de Edificación que se desarrolla en la sección siguiente del presente Capítulo.

Artículo 23.- Esquema de relación entre el catálogo de la Edificación, las Formas de Intervención Rehabilitadora, los Niveles de Intervención y la Ordenanza de Edificación

CATALOGO ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	FORMA DE INTERVENCIÓN	NIVELES DE INTERVENCIÓN OBLIGATORIOS
<b>I. DE CARÁCTER MONUMENTAL</b>		
1. VALOR MONUMENTAL (V.M.)	RESTAURACIÓN CIENTÍFICA	N2-N3 (3)
2. VALOR RELEVANTE (V.R.)	RESTAURACIÓN CONSERVADORA	N2-N3 (4)
<b>II. VALOR HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO</b>		
3. VALOR ESPECIAL (V.E.)	REFORMA CON MANTENIMIENTO ORDENANZA DE ELEMENTOS SINGULARES (1)	N1-N2-N3 DE EDIFICAC.
4. VALOR HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO (V.H.)	ORDENANZA REFORMA FUNCIONAL (2)	N -N2-N3 DE EDIFICAC.
<b>III. SIN VALOR HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO</b>		
5. SIN INTERÉS (S.I.)	REFORMA CON ADAPTACIONES	N1-N2-N3-N4 ORDENANZA DE EDIFICAC.
6. INADECUADAS (I.)	SUSTITUCIÓN	N1-N2-N3-N4 ORDENACIÓN DE EDIFICAC.

(1) En el caso de cumplirse el supuesto de los artículos 20.3 del presente P.E.R.I. y 43 del Decreto de R.P.U.E. del Gobierno Vasco la Forma de Intervención Rehabilitadora será la de Sustitución. No obstante en todo caso deberán conservarse los elementos catalogados como de Mantenimiento obligado que se relacionan en el Catálogo de la Edificación y en los Planos Ficha de Ordenación de la Edificación.

(2) En el caso de cumplirse el supuesto de los artículos 20.4 del presente P.E.R.I. y 43 del Decreto de R.P.U.E. del Gobierno Vasco la Forma de Intervención Rehabilitadora será la de Sustitución.

(3) La edificación existente constituye su propia ordenanza, permitiéndose exclusivamente las obras que se autorizan para la intervención de Restauración Científica, en el Decreto D.R.P.U.E. que se recogen en el artículo 22.1 de esta normativa.

(4) lada dauden eraikuntzek osatzen dute bere ordenantza eta zaharberrikuntza kontserbatzailea HEOB Dan baimentzen diren obrak bakarrik egin ahal izango dira. Obra horiek, araudi honen 22.2. artikuluan jasotzen dira.

### 3. sekzioa.- Eraikuntzen Ordenantza

#### 24. artikulua.- Ezarpen eremua

Eraikuntzarako Ordenantza Orokorrak, atal honetan garatzen denak, Oin Berriko eraikuntza ekintzak arautzen ditu, bai eta ondo-ko talde eta kategoria katalogatutako eraikuntzen gainean burutuko direnak ere:

#### II. Taldea

3. kategoria - Balio Bereziko eraikuntzak (V.E.).

4. kategoria - Balio Historiko-Arkitetnikoko eraikuntzak (V.H.).

#### III. taldea

5. kategoria - Interesik gabeko eraikuntzak (S.I.).

6. kategoria - Eraikuntza ez egokiak (I.).

#### 25. artikulua.- Eraikuntzako Ekintzen aurretiko baldintzak

##### 1. Jarduteko Baldintzak

Eraikuntzako Ekintzen aurretiko baldintzei dagokienez, bi kudeaketa arlo bereizten dira:

##### 1.1 Kudeaketa Zuzeneko arloa

Lurzati batean birgaitze eskuhartze bati ekin ahal izateko, aurretik Eraikuntzako Antolaketa Planoan eta Etxaditan eraikitze Plano Fitxan lerrokaduren kanpoaldean agertzen diren eta, halakorik baleg, espazio libre publikoetan dauden hasierako lurzatiaren espazioak laga beharko zaizkio Udalari.

##### 1.2. Egikaritzapen Unitateen (E.U.) arloa

Biragitzeko edozein eskuhartze baino lehen eskuhartze horiek izango diren Egikaritzapen Unitatearen karga eta onurak banatzeko espedientea eta unitate horren zehaztapenak onartu beharko dira, Lurzoruaren indarreko Legean aurreikusitakoaren arabera.

##### 2. Eragindako eraikuntzen erregimena, Antolaketatik kanpo

Lerrokaduren kanpoaldean dauden eraikinak, dagokio Antolaketa Plano Fitxan adierazitakoak, antolaketatik kanpotzat jotzen dira eta Lurzoruaren indarreko Legearen 137. artikuluan aurreikusitakoak ezarriko zaie. artikulua horren 2. idatzatian baimentzen diren konponketa txikiak bakarrik egin ahal izango dira.

#### 26. artikulua.- Eraikuntza lan mota

Eraikuntzako Ordenantza honek ondoko eraikuntza lan motak bereizten ditu:

1. Egon dauden eraikinak zaharberritzea dakarten eraikuntza lanak

Ondorio hauetarako, egon dauden eraikinak zaharberritzea dakarten eraikuntza lanak izango dira erreformako hiru eskuhartze moduak, ondoko baldintzak betetzen badituzte:

1. Espazio Libre Publikora ematen duen eraikinaren fatxaden azaleratik gutxienez %30 gordetzea.

2. Eraikinaren egitura osatzen duen elementu mota bakoitzaren (karga-horma, zutabeak, habeak eta forjatuak) %50 mantentzea edo ezaugarri eta material bereko elementuekin ordezketzea.

2. Egon dauden eraikinen zaharberritzea ez dakarten eraikuntza lanak

Ondorio hauetarako, egon dauden eraikinen zaharberritzea ez dakarten eraikuntza lanak izango dira ordezkapeneko eta oin berriko eskuhartzeak, bai eta erreformako hiru eskuhartze moduak ere, aurreko idatzatian aurreikusten diren baldintzak betetzen ez badituzte:

Esandako lanetarako eraikuntza baldintzak dagokien azpisekzioan ezartzen dira.

1. Azpisekzioa. Egon dauden eraikinak zaharberritzea dakarten eraikuntza lanetarako eraikuntza baldintzak

#### 27. artikulua.- Oinarrizko baldintzak

##### 27.1. Lurzatiketa

Orohar, jadanik dagoen eta Eraikuntzaren Antolaketa Planoetan eta Etxaditan Eraikitze Plano Fitxetan jasota dagoen

(4) La edificación existente constituye su propia ordenanza, permitiéndose exclusivamente las obras que se autorizan para la intervención de Restauración Conservadora, en el Decreto D.R.P.U.E. que se recogen en el artículo 22.2 de esta normativa.

### Sección 3ª.- Ordenanza de Edificación

#### Artículo 24.- Ámbito de Aplicación

La ordenanza General de la Edificación, que se desarrolla en la presente sección regula las acciones de edificación de Nueva Planta así como las que se realicen sobre las edificaciones catalogadas en los Grupos y Categorías siguientes:

#### Grupo II

Categorías 3ª - Edificios de Valor Especial (V.E.).

Categorías 4ª - Edificios de Valor Histórico-Arquitectónico (V.H.).

#### Grupo III

Categorías 5ª - Edificios Sin Interés (S.I.).

Categorías 6ª - Edificios Inadecuados (I.).

#### Artículo 25.- Condiciones previas a las Acciones Edificatorias

##### 1. Condiciones de Actuación

En relación con las condiciones previas a las actuaciones edificatorias se definen dos áreas de gestión Diferenciada:

##### 1.1 Área de Gestión Directa

Para que en una parcela se pueda proceder a efectuar una Intervención Constructiva Rehabilitadora será preciso que previamente se hayan cedido al Ayuntamiento los espacios pertenecientes a la parcela inicial que en el Plano de Ordenación de la Edificación y en el Plano Ficha de la Edificación por Manzanas estén situados al exterior de las alineaciones y pertenezcan al sistema de espacios libre públicos, si los hubiese.

##### 1.2. Área de Unidades de Ejecución (U.E.)

Previamente a la realización de cualquier intervención Constructiva Rehabilitadora será necesaria la aprobación del expediente de reparto de cargas y beneficios de la Unidad de Ejecución en la que se sitúe y la ejecución de sus determinaciones, conforme a lo previsto en la vigente Ley del Suelo.

2. Régimen de las edificaciones afectadas, en Fuera de Ordenación

Las edificaciones situadas al exterior de las Alineaciones, señaladas en el Plano Ficha de Ordenación correspondiente, quedan declaradas fuera de ordenación, siéndoles de aplicación lo previsto en el artículo 137 de la vigente Ley del Suelo, admitiéndose exclusivamente la realización de obras de pequeñas reparaciones autorizadas en el apartado 2 del citado artículo.

#### Artículo 26.- Tipos de Actuaciones Edificatorias

La presente Ordenanza de Edificación distingue dos tipos diferenciados de Actuaciones Edificatorias:

##### 1. Actuaciones con Recuperación de la Edificación Existente

Se consideran a, estos efectos, Actuaciones con Recuperación de la Edificación existente las intervenciones de Reforma en sus tres clases, que cumplan las siguientes condiciones:

1. Mantener al menos el 30% de la superficie de las fachadas de la edificación a Espacio Libre Público.

2. Mantener o sustituir con elementos de iguales características y materiales el 50% de cada uno de los tipos de Elementos Estructurales que constituyen la estructura de la edificación, muros de carga, pilares, vigas y forjados.

##### 2. Actuaciones sin Recuperación de la Edificación Existente

Se consideran, a estos efectos, Actuaciones sin Recuperación de la Edificación existente las intervenciones de Sustitución y de Nueva Planta, así como las intervenciones de reforma, en sus tres clases, que no cumplan las condiciones establecidas en el apartado anterior.

Las condiciones de edificación para las referidas Actuaciones se establecen para cada una de ellas en las Subsección correspondiente.

Subsección 1ª. Condiciones de Edificación de las Actuaciones con Recuperación de la Edificación

#### Artículo 27.- Condiciones Básicas

##### 27.1. Parcelación

Con carácter general, se mantendrá la parcelación existente, recogida en los Planos de Ordenación de la Edificación y Planos -

lurzatiketa utziko da, eta salbuespenez gehienez hiru luzati oso batu ahal izango dira, guztira 14 metroko batzbesteko zabalera ez badute, ez aurrekaldean ez fatxadan.

## 27.2. Okupazioa

Oineko okupazioa Eraikuntzaren Antolaketa Plano Fitxan jasota dauden Lerrokadurek, Eraikuntza Lerroek eta Mehelineko Lerroek zedarritutakoa da.

## 27.3. Altuera eta Solairu kopurua

1. Solairu kopurua. Solairu kopurua eta eraikuntzaren altuera egon dagoen eraikinarena izango da, ondoren aipatzen diren salbuespenekin:

a) Bizitegietarako eraikinek, lerrokadura nagusitik neurtuta behe solairura eta lehen solairura heltzen ez badira, solairu kopuru hori lortu ahal izango dituzte, baina gehitutako solairuan forjatuen ardatzen arteko altuera ez da 2,90 m-koa baino handiagoa izango eta teiategalaren edo erlaitzaren altuera ez da 7,5 metrokoa baino handiagoa izango.

b) Bizitegietarako diren eraikinetan, forjatuen arteko altuera 2,60 metro baino gutxiago bada, altuera handiago eman ahal izango zaie neurri hori lortu arte, beti ere aurreko puntuetan teiategaletarako edo erlaitzetarako ezarri diren baldintzak betetzen badira.

2. Sotoak, Erdisotoak eta Solairuarterkoak. Jadanik dauden soto, erdisoto eta solairuarterkoak berdin uzteko baimena ematen da.

3. Estalkiarterkoa. Estalkiarterko espazioak trasteleku moduan edo etxebizitzaren azken solairua handitzeko erabili ahal izango dira, baina inoiz ez beste etxebizitza baten moduan.

## 27.4. Estalkia

Orohar, egon dagoen estalkia mantenduko da. Estalkia aldatu edo ordezkatzeko den kasuetan egon dauden eraikinen zaharberritzea ez dakarten eraikuntza lanetarako 31.4. idatz zatian ezartzen diren baldintzak bete beharko dira. Debebatuta dago bolumen arraroak jarzea estalkien planoen gainean, hala nola kasetoiak, argi-zuloak, txapitulak,.... Argi bakoak bakarrik zabaldu ahal izango dira, estalkien planoaren paraleloki badaude eta gehienez haien gainetik 30 cm-tara, eta haien azalera dagokien faldoiaren gainazalaren %20 baino handiagoa ez bada.

## 27.5. Lurzatiaren espazio libre pribatua

Eraikuntza lerroen eta lerrokaduren artean dauden lerrokaduren barruko espazio librean erabilera pribatutarako izango dira eta eraikinei lotuta egongo dira. Ezin izango da bertan inolako eraikuntzarik egin.

Espazio horiek zolatuta egongo dira eraikuntzekin muga egiten duen perimetro osoan, gutxienez metro 1eko zabalera.

## 28. artikulua.- Kanpoko osakeraren baldintzak

### 28.1 Fatxadak

1. Balio Bereziko eraikinen (3. kategoria) fatxadetan, derrigorrez eutsi beharreko elementutzat katalogatu badira, zaharberritze lanak bakarrik egin ahal izango dira baina beren elementuak, zuloak, erlaitzak, materialak, akaberak, etab. aldatu gabe.

2. Balio historiko-arkitektonikoko eraikinen (4. kategoria) eta Interesik gabekoen (5. kategoria) eta Balio Berezikoen (3. kategoria) fatxadetan, derrigorrez eutsi beharreko elementutzat katalogatu ez badira, zaharberritze eta konponketa lanak egin ahal izango dira, baina baeen neurrietan egindako aldaketak neurtuak izango dira, hau da multzoaren proportzioak, materialak, etab. gorde beharko dira. Edozein modutan ere, egon dauden eraikinen zaharberritzea ez dakarten eraikuntza lanetarako ezarritakoa bete beharko da, eta hala izanez gero beste batzuk ireki ahal izango dira lan horietarako finkatutako baldintzen pean.

### 28.2 Eraikuntzako Osagaiak

Jadanik dauden eraikuntzako osagaiak mantendu beharko dira, edo beste batzuekin ordezkatu. Ordezkatuz gero, osagai berriek erabilera berbera edo hobea izan behar dute, bai eta antzeko ezaugarriak ere.

### 28.3 Osagai ez egokiak

Birgaitze ekintza guztietan, eraikuntzaren plano fitxetan ageri diren osagai ez egokiak ezabatzea derrigorrezkoa izango da, bai eta eraikinen zaharberritzea ez dakarten eraikuntza lanetarako aurreikusten dena eta eraikuntzaren izaerara egokitzen diren beste batzuk haien ordeztuak ere.

Fichas de Ordenación de la Edificación por Manzanas, admitiéndose con carácter excepcional la agrupación de hasta tres parcelas completas que no superen en conjunto 14 metros de anchura media, ni de frente de fachada.

## 27.2. Ocupación

La ocupación en planta es la delimitada por las Alineaciones, las Líneas de Edificación y las líneas de Medianería, recogidas en el Plano Ficha de Ordenación de la Edificación.

## 27.3. Altura y Número de Plantas

1. Número de Plantas. El número de plantas y la altura de la edificación serán las del edificio existente con las excepciones que se señalan a continuación:

a) Los edificios de Uso Residencial que no alcanzan planta baja y una planta medidos en la Alineación Principal, podrán alcanzar este número de plantas, sin superar en la planta añadida una altura entre ejes de forjado de 2,90 m y siempre que la altura al alero o cornisa no supere los 7,5 m.

b) En los edificios de Uso Residencial que dispongan Plantas con altura entre forjados inferior a 2,60 m. se podrá ampliar su altura hasta conseguir dicha medida, siempre que cumplan las condiciones de altura al alero o cornisa fijada en los puntos anteriores.

2. Sótanos, Semisótanos y Entreplantas. Se autoriza la conservación de las plantas de sótanos, semisótanos y entreplantas existentes.

3. Entrecubierta. Los espacios de entrecubierta podrán utilizarse como trasteros o como ampliación de la vivienda de la última planta, pero nunca como vivienda independiente.

## 27.4. Cubierta

Con carácter general se mantendrá la cubierta existente. En los casos en que se modifique o en los que se sustituya se deberán cumplir las condiciones que se establecen en el apartado 31.4 para las Actuaciones Sin Recuperación de la Edificación. Se prohíbe la disposición de volúmenes extraños a los planos de cubierta como case-tones, buhardillas, lucernarios,...., etc. permitiéndose únicamente huecos de iluminación contenidos en un plano paralelo a los citados situado a una distancia máxima de 30 cm sobre estos y cuya superficie no supere el 20% de la superficie del faldón correspondiente.

## 27.5. Espacio Libre Privado de Parcela

Los espacios libres interiores a las Alineaciones comprendidas entre estas y las líneas de Edificación serán de uso privado vinculado a los edificios no permitiéndose en ellos realizar ninguna edificación.

Dichos espacios estarán pavimentados en todo el perímetro colindante con edificaciones en una anchura mínima de 1 m.

## Artículo 28.- Condiciones de Composición Exterior

### 28.1 Fachadas

1. En las Fachadas de los edificios de la Categoría 3ª Valor Especial que hayan sido catalogadas como Elementos de Obligado Mantenimiento se autorizan exclusivamente obras de restauración sin modificación de sus elementos, huecos, cornisas, materiales, acabados, etc.

2. En las Fachadas de los edificios de las Categoría 4ª Valor Histórico Arquitectónico y 5ª Sin Interés y en los de la clase 3ª Valor Especial que no hayan sido catalogadas como Elementos de Obligado Mantenimiento, se autorizan las obras de restauración y de reparación, con modificaciones ponderadas de las dimensiones de los huecos, que deberán mantener las proporciones, materiales, etc., del conjunto, debiendo cumplir en todo caso lo establecido para las Actuaciones Sin Recuperación de la Edificación Existente, autorizándose la apertura de nuevos huecos, en las condiciones fijadas para dichas Actuaciones.

### 28.2 Elementos Constructivos

Los elementos constructivos existentes deberán mantenerse o bien ser sustituidos por otros de utilidad igual o superior y similares características.

### 28.3 Elementos Inadecuados

En todas las acciones rehabilitadoras será preceptiva la eliminación de los Elementos Inadecuados señalados en los Planos Fichas de Edificación y su sustitución por otros que se ajusten a lo previsto para las Actuaciones Sin Recuperación de la Edificación y se adapten al carácter de la edificación.

## 29. artikulua.- Barruko Antolaketakarako baldintzak

## 29.1 Egitura euslea

Orohar jadanik dagoen egitura sistema mantenduko da eta beharrezkoak diren aldaketa puntualak eta material aldaketak onartuko dira.

## 29.2. Baterako Osagaiak

1. Eskailerak eta atariak. Egun dauden bezala utziko dira ahal den guztietan. Neurriak ere, egun dituenak onartuko dira ondoko parametroak gainditzen ez badira:

- Atariaren gutxieneko zabalera: 1,20 m.
- Eskaileraren gutxieneko zabalera: 0,90 m.
- Gutxieneko altuera libre: 2,20 m.

Eskailaeraren eta/edo atariaren kokapena aldatzen bada, eraikinak zaharberritzea ez dakarten eraikuntza lanetarako ezarri diren baldintzak bete beharko dira.

2. Patioak. Ezin dira eraikuntzen fatxadetara eramaten duten patio irekiak egin.

Egon dauden argi patioak mantendu ahal izango dira, baina ondoko parametroak gainditu beharko dituzte:

- Lehioak dituzten hormen arteko gutxieneko zabalera: 2,50 m.
- Lehorik gabeko hormen arteko gutxieneko zabalera: 2,00 m.
- Gutxieneko azalera: 7,00 m<sup>2</sup>.

Ezarpen berriko argi patioek eraikinak zaharberritzea ez dakarten eraikuntza lanetarako ezarri diren baldintzak bete beharko dituzte.

Argi patioak kendu ahal izango dira, eta bere kontura azalera erabilgarria handitu, beti ere 33.5. atalean aipatzen diren aireztapen eta argiztapen baldintzak betetzen badira.

## 29.3 Barruko banaketa

1. Beheko Solairua. Atari eta eskaileren eta behe solairuko lonjen artean itxekada sistema bat jarri beharko da. Atariatatik lonjetara sartzeko beste bide batzuk ere egon ahal izango dira, baina horiek ez dira inoiz publikoak izango.

2. Gainontzeko solairuak. Orohar, egon dagoen banaketa konzeptuari eutsi beharko zaio. Halere, lokal horien bizigarritasun baldintza egokiak lortzearen eta aireztapen eta argi baldintzak eta programa betetzearen egin beharreko aldaketak baimenduko dira.

## 29.4. Etxebizitzen programa eta neurriak

1. Barrura ematen duten etxebizitzak debekatuta daude.

2. Etxebizitza baten gutxieneko programa haxe izango da: sukalde, jangela-egongela, logela nagusi bat eta komuna dutzarekin, eta sukalde egongela-jangelaren barruan egon daiteke. Gutxienezko azalera 33 m<sup>2</sup>-koa izango da. Etxebizitza batek lau logela bikoitza edo gehiago baditu, bigarren komun bat eduki beharko du.

## 3. Gutxieneko Neurriak

- Altuera libre: 2,20 m
- Sukaldea (gutxieneko azalera): 6,00 m<sup>2</sup>
- Egongela (gutxieneko azalera): 10,00 m<sup>2</sup>
- Jangela (gutxieneko azalera): 7,00 m<sup>2</sup>
- Sukalde-jangela (gutxieneko azalera): 8,00 m<sup>2</sup>
- Egongela-jangela (gutxieneko azalera): 12,00 m<sup>2</sup>
- Egongelaren, sukaldearen eta jangelaren eremua 20,00 m<sup>2</sup> baino handiago edo txikiago izan daiteke
- Logela nagusiak (gutxieneko azalera): 10,00 m<sup>2</sup>
- Logela bikoitza (gutxieneko azalera): 8,00 m<sup>2</sup>
- Logela bakuna (gutxieneko azalera): 6,00 m<sup>2</sup>
- Komuna dutzarekin (gutxieneko azalera): 2,00 m<sup>2</sup>
- Komuna (gutxieneko azalera): 1,50 m<sup>2</sup>
- Korridorea (gutxieneko azalera): 0,80 mt.

## 29.5 Aireztapena eta argiztapena

1. Eskailerak. Eskailerak argitzeko fatxadara ematen duten baoak eta argi-patioak erabili ahal izango dira. Goitik ere har daiteke argia, sabai-leiho bat erabiliz, baina kasu horretan sabai-argiak oinean duen azalera eskaileraren baoren %12 edo handiagoa izango da.

2. Espazio bizigarriek, komunak izan ezik, argiztapenerako bao bat izango dute. Bao horren azalera azalera erabilgarriarena edo handiagoa izango da, eta haren herena aireztapenerako erabili ahal izango da. Argiztapenerako eta aireztapenerako baoak kanpora emango dute zuzenean edo, bestela, horretarako jarri diren argi-patioetara.

## Artículo 29.- Condiciones de Organización Interior

## 29.1 Estructura Portante

Con carácter general se mantendrá el sistema estructural existente, admitiéndose las modificaciones puntuales y los cambios de material necesarios.

## 29.2. 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 mts.
- Anchura mínima de Escalera: 0,90 mts.
- Altura libre mínima: 2,20 mts.

En caso de modificarse su situación la escalera y/o el portal, se deberá cumplir las condiciones establecidas para las Actuaciones sin Recuperación de la 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 mts.
- Anchura mínima entre paramentos a los que no abran ventanas: 2,00 mts.
- Superficie mínima: 7,00 m<sup>2</sup>.

Los patios de luces de nueva implantación deberán cumplir las condiciones establecidas para las Actuaciones Sin Recuperación de la Edificación.

Los patios de luces podrán ser suprimidos ampliando a su costa la superficie utilizable siempre que se cumplan las condiciones de ventilación e iluminación del apartado 33.5.

## 29.3 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. Con carácter general se deberá mantener el concepto de distribución existente admitiéndose sin embargo las modificaciones necesarias para conseguir las adecuadas condiciones de habitabilidad de los locales y el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación y de programa.

## 29.4 Programa y Dimensiones de las Viviendas

1. Se prohíbe las Viviendas Interiores.

2. El Programa Mínimo de una vivienda será: cocina, comedor-estar, un dormitorio principal y un aseo con ducha, pudiendo estar incorporada la cocina al estar-comedor. La superficie mínima será de 33 m<sup>2</sup>. Si una vivienda consta de cuatro dormitorios dobles o más, requerirá al menos un segundo aseo.

## 3. Dimensiones Mínimas

- Altura libre: 2,20 mt.
- Cocina (Sup. Mínima): 6,00 m<sup>2</sup>
- Estar (Sup. Mínima): 10,00 m<sup>2</sup>
- Comedor (Sup. Mínima): 7,00 m<sup>2</sup>
- Cocina-Comedor (Sup. Mínima): 8,00 m<sup>2</sup>
- Estar-Comedor (Sup. Mínima): 12,00 m<sup>2</sup>
- El área de Estar, Cocina y Comedor será de una sup. igual o superior a: 20,00 m<sup>2</sup>
- Dormitorios Principal (Sup. Mínima): 10,00 m<sup>2</sup>
- Dormitorio Doble (Sup. Mínima): 8,00 m<sup>2</sup>
- Dormitorio Sencillo (Sup. Mínima): 6,00 m<sup>2</sup>
- Aseo con ducha (Sup. Mínima): 2,00 m<sup>2</sup>
- Aseo (Sup. Mínima): 1,50 m<sup>2</sup>
- Pasillo (Anchura Mínima): 0,80 mt.

## 29.5 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.

Komunek ez dute zertan kanpoaldera zuzenean ematen duen aireztapenik izan behar. Horiek horrela, shunt bidezko aireztapen-sistema bat edo aireztapen bortxatua (orduko bi aire-berritze gutxienez emango dituen).

3. Bigarren argiak. Bigarren argiak dituzten sukaldeak eta logelak baino ez dira onartzen, egongela edo galerietara ematen badute behintzat. Kanpoaldeko baok gela guztietarako behar den bao-azalera osoaren adinako azalera izango dute, eta bien arteko tartea gutxienez 1,60 m-ko zabalera izango du eta altuera, berriz, gutxienez 2,05 m-koa. Debekaturik dago eskaileratik argiztapenik eta aireztapenik ematea. Sukaldeak erausketa independentea izan beharko du (shunt edo aireztapen bortxatu bidez), lurrinak, etab. kanporazteko.

4. Iluntze-sistemak. Gela guztiek argiztapen-baia iluntzeko sistema egoki bana izango dute, eta horiek ezin izango dira begirato-kietan jarri.

30. artikulua.- Instalazioen baldintzak eta Eraikinen Segurtasun eta Kalitate baldintzak

Egon dauden eraikinak zaharberritzea ez dakarten eraikuntza lanetarako Ordenantzen 34., 35. eta 36. artikuluek jasotako zehaztapenak aplikatuko dira, baina Eraikuntzaren Oinarriko Arauen (EOA) aplikaziori dagokionez, Eusko Jaurlaritzaren HEODanxedatutakoari jarraituko zaio.

2. Azpisekzioa. Egon dauden eraikinak zaharberritzea ez dakarten eraikuntza lanetarako baldintzak

31. artikulua.- Oinarriko baldintzak

31.1. Lurzatiketa

Orohar, jadanik dagoen eta Eraikuntzaren Antolaketa Planoetan eta Etxaditan Eraikitze Antolaketa Plano Fitxetan jasota dagoen lurzatiketa utziko da. Lurzati bik konpartitzeko diren eskailerak erabili ahal izango dira.

31.2. Okupazioa

Oineko okupazioa Eraikuntzaren Antolaketa Plano Fitxan jasota dauden Lerrokadurek, Eraikuntza Lerroek eta Mehelineko Lerroek zedarritutakoa da.

31.3. Altuera eta solairu kopurua

1. Solairu kopurua

Behe Solairua eta goiko solairua (BS+1)

2. Eraikuntzaren altuera

7,50 m-koa ezartzen da.

3. Behe Solairuaren gutxienezko altuera

Goiko Solairuaren forjatuaren barruko aldetik kalearen sestrara bitarteko altuera 2,80 m-koa izango da gutxienez, fatxadaren erdiko puntutik neurtuta.

4. Sotoak, erdisotoak eta eta solairuartekoak

Ezin da sotorik eta erdisotorik egin ez eta solairuartekorik ere Lerrokadura Nagusiarekiko.

5. Estalkiartekoa

Estalkiarteko espazioak trasteleku moduan edo etxebizitzaren azken solairua handitzeko erabili ahal izango dira, baina inoiz ez beste etxebizitza baten moduan.

31.4. Estalkia

Estalkia bi isurkikoa izango da. Fatxada nagusietan erlaitza edo teiategala izango du nahitaez eta alboko fatxadetan, berriz, erlaitza, teiategala edo horma-pikoa.

Estalkien planoen maldarik handieneko lerroak normalak izango dira gutxi gorabehera aurreko edo atzeko erlaitz edo teiategalarekiko eta %25etik %35era bitarteko malda izango dute.

Erlaitza edo teiategala osatzen duten elementuen lodiera, beheko aldetik estalkiaren plano hasten den tokiraino neurtuta, 0,25 m-koa izango da gehienez.

31.5. Lurzatiaren espazio libre pribatua

Eraikuntza lerroen eta lerrokaduren artean dauden lerrokaduren barruko espazio libreak erabilera pribaturako izango dira eta eraikinei lotuta egongo dira. Ezin izango da bertan inolako eraikuntzarik egin.

Espazio horiek zolatuta egongo dira eraikuntzekin muga egiten duen perimetro osoan, gutxienez metro 1eko zabalera.

32. artikulua.- Kanpoko konposizioaren baldintzak.

Bi egoera bereizten dira:

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. Solo 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 necesidades para cada uno de los espacios y la separación entre ambos tendrá un ancho mínimo de 1,60 mts y una altura superior a 2,05 mts. 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 del hueco de iluminación adecuado, quedando prohibida su colocación en miradores.

Artículo 30.- Condiciones de las Instalaciones y de Seguridad y Calidad de los Edificios

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en los Artículos 34, 35 y 36 de las Ordenanzas de Edificación de las Actuaciones Sin Recuperación de la Edificación 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 R.P.U.E. del Gobierno Vasco.

Subsección 2ª. Condiciones de Edificación de las Actuaciones sin Recuperación de la Edificación

Artículo 31.- Condiciones Básicas

31.1. Parcelación

Se mantendrá la parcelación existente, recogida en los Planos de Ordenación de la Edificación y en los Planos Fichas de Ordenación de la Edificación por Manzanas admitiéndose la disposición de escaleras compartidas por dos parcelas.

31.2. Ocupación

La ocupación en planta es la delimitada por las Alineaciones, las Líneas de Edificación y las líneas de Medianería, recogidas en el Plano Ficha de Ordenación de la Edificación.

31.3. Altura y Número de Plantas

1. Número de Plantas

Planta Baja y una Planta Alta (PB+1)

2. Altura de la Edificación

Se establece en 7,50 m.

3. Altura mínima de la Planta Baja

Se establece en 2,80 m entre la rasante de la calle, en el punto medio de la fachada y la cara inferior del forjado de planta Alta.

4. Sótanos, Semisótanos y Entreplantas

No se permite la construcción de Sótanos, Semisótanos ni Entreplantas a la Alineación Principal.

5. Entrecubierta

Los espacios de entrecubierta podrán utilizarse como trasteros o como ampliación de la vivienda de la última planta, pero nunca como vivienda independiente.

31.4. Cubierta

La cubierta será a dos aguas, con alero o cornisa obligatorios en sus fachadas Principales y con alero o cornisa o formando piñón en las fachadas Laterales.

Las líneas de máxima pendiente de los planos de cubierta serán aproximadamente normales a las líneas de cornisa o alero anterior y posterior y tendrán una pendiente comprendida entre el 25% y el 35%.

El grueso de los elementos que constituyen el alero o la cornisa, desde la parte inferior hasta el arranque del plano de cubierta, tendrá una dimensión máxima de 0,25 m.

31.5. Espacio Libre Privado de Parcela

Los espacios libres interiores a las Alineaciones comprendidas entre estas y las líneas de Edificación serán de uso privado vinculado a los edificios no permitiéndose en ellos realizar ninguna edificación.

Dichos espacios estarán pavimentados en todo el perímetro colindante con edificaciones en una anchura mínima de 1 m.

Artículo 32.- Condiciones de Composición Exterior

Se distinguen dos situaciones:

1. egoera  
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 eta 17 zenbakietako etxadietan kokaturiko eraikinak dira.

2. egoera  
18 zenbakiko Etxadian kokaturiko eraikinak dira.

32.1. 1. egoran dauden Kanpoko konposizioaren baldintzak.  
32.1.1. Fatxadak

1.- Baoen kokapena. Bat datozen ardatz simetrikoen arabera jarriko dira. Ardatz bat edo bi erabili ahal izanez gero, solairu batek erdian ardatz bakarra eta besteek bi ardatz izatea baimenduko da.

Ardatz bakarra baimenduz gero, beheko solairuan bi bao jarri ahal izango dira, atarira eta beheko solairuko lokalera independientez sartzeko.

2. Bao-ardatz kopurua. Bao-ardatzen kopurua fatxadaren luzerari begira, honako hau da:

- 5 metro baino gutxiago: ardatz 1
- 5 eta 6,5 metro bitartekoa: 1 edo 2 ardatz
- 6,5 eta 8 metro bitartekoa: 2 ardatz
- 8 eta 9,5 metro bitartekoa: 2 edo 3 ardatz
- 9,5 eta 11 metro bitartekoa: 3 ardatz
- 11 eta 13 metro bitartekoa: 3 edo 4 ardatz
- 13 eta 16 metro bitartekoa: 4 ardatz
- 16 metro baino gehiago: 4 edo 5 ardatz

3. Baoen zabalera.

- Goiko solairuetan baoen zabalera 0,80 m-tik 1,20 m-ra bitartekoa izango da.

- Beheko solairuan baok zabalera desberdinak izan ditzakete, baina simetrikoak egon beharko dute edozein kasutan. Salbuespenez, simetrikoa ez izatea baimenduko da bi ardatz egonez gero. Beheko solairuaren baon zabalera 1,10 m-tik 2,20 m-ra bitartekoa izango da, ez handiagoa ez txikiagoa.

4.- Hormatalen zabalera.

- Goiko solairuetan, baon arteko hormatalen zabalera, bate-tik, eta, bestetik, tarte horien eta fatxaden mugen zabalera berdinak izango dira orokorrean, eta ez da onartuko aldea %20koa baino handiagoa izatea, alboetako fatxaden muturretako homataletan ez bada, horietan luzera ez baita 2,50 metro baino txikiagoa izango.

Solairu bateko tarte trinkoen luzeren baturak eta haren baon luzeren baturak duten erlazioa 1,5 izango da eta goragokoa.

- Beheko solairuan hormatalen zabalera 0,60 m-koa izango da gutxienez alboetako fatxaden muturretako homataletan ez bada, horietan luzera ez baita 2,50 metro baino txikiagoa izango.

32.1.2 Eraikuntzako elementuak.

1.- Hormatalak.

A) Diseinua. Fatxaden planoekin bat etorriko da gainazalari dago-kionez.

B) Materialak. Harri naturala; zarpeatu margotua, harri-margoe-kin; eta harri naturalezko aplakatuak eta estukatuak. Beste materia-le guztiak debekaturik daude.

C) Kolorea. Crema, okrea eta lur koloreak eta harri naturalaren kasuan aurreko idatz zatian aurreikusitakoa.

D) Ehundura. Zimurtasun maila ez da izango 0,002 m-tik gorakoa, gradua erdi-fina izango dela. Akabera leunduak, distiratsuak eta erdi-mateak debekaturik daude.

2. Inpostak edo hondoratutak

A) Diseinua. 0,15 m-tik 0,30 bitarteko garaiera izango dute, eta irtetetzen edo hondoratzen den zatia 0,08 metrokoa izango da gehienez eta 0,05 metrokoa gutxienez.

B) Materialak. Harri naturala.

C) Kolorea. Zuria, crema eta okrea. Grisa debekatua dago.

D) Ehundura. Egon dauden harrizko eraikinenaren antzekoa. Akabera leunduak, distiratsuak eta erdi-mateak debekaturik daude.

3. Azpadurak.

A) Diseinua. 0,15 m-tik 0,25 bitarteko garaiera izango dute, eta irtetetzen den zatia 0,03 metrokoa izango da gehienez.

B) Materialak. Harri naturala.

C) Kolorea. Zuria, crema eta okrea. Grisa debekatua dago.

Situación 1ª

Se corresponde con las edificaciones situadas en las Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17.

Situación 2ª

Se corresponde con las edificaciones situadas en la Manzana 18

32.1 Condiciones de Composición Exterior en Situación 1ª

32.1.1. Fachadas

1. Situación de los Huecos. Se situarán según ejes coincidentes dispuestos simétricamente. En el caso de que se permitan uno o dos ejes se autoriza a que una de las plantas tenga un solo eje central y las otras dos ejes.

En el caso de que se permita un solo eje en planta baja se podrá disponer dos huecos para poder dar acceso independiente al portal y al local de Planta Baja.

2. Número de Ejes de Huecos. El número de ejes de huecos en relación con la longitud de la fachada será el siguiente:

- Inferior a 5 mts.: 1 eje
- Entre 5 y 6,5 mts.: 1 ó 2 ejes
- Entre 6,5 y 8 mts.: 2 ejes
- Entre 8 y 9,5 mts.: 2 ó 3 ejes
- Entre 9,5 y 11 mts.: 3 ejes
- Entre 11 y 13 mts.: 3 ó 4 ejes
- Entre 13 y 16 mts.: 4 ejes
- Superior a 16 mts.: 4 ó 5 ejes

3. Anchura de los Huecos

- En plantas Superiores la anchura de los huecos podrá oscilar entre 0,80 y 1,20 mts.

- En Planta Baja los huecos podrán ser de anchuras desiguales debiendo estar dispuestos simétricamente. Excepcionalmente se autoriza la desimetría en el caso de la existencia de dos ejes. La anchura de los huecos en planta baja podrá oscilar entre una mínima de 1,10 mts y una máxima de 2,20 mts.

4. Anchura de Macizos

- En Plantas Superiores la anchura de los tramos macizos entre huecos, y entre éstos y los límites de las fachadas serán iguales con carácter general, no admitiéndose diferencias mayores del 20%, salvo en los macizos extremos de las fachadas laterales que tendrán una longitud no menor de 2,50 m.

La relación entre la suma de las longitudes de los macizos de una planta y la suma de las longitudes de sus huecos será superior o igual a 1,5.

- En Planta Baja la anchura mínima de los macizos será de 0,60 mts, salvo los macizos extremos de las fachadas laterales que tendrán una longitud no menor de 2,50 m.

32.1.2 Elementos Constructivos

1. Macizos.

A) Diseño. Coincidirán en superficies con los planos de fachada.

B) Materiales. Piedra natural, raseos pintados con pinturas pétreas, estucados y aplacado de piedra natural. Quedando prohibido cualquier otro material.

C) Color. Crema, ocre y tierra y en el caso de piedra natural lo previsto en el apartado anterior.

D) Textura. Se permite un grado de rugosidad que no supere los 0,002 mts correspondiente a un grado medio-fino. Se prohíbe los acabados pulidos, brillantes y semimates.

2. Impostas o Rehundidos

A) Diseño. Tendrán una altura comprendida entre 0,15 y 0,30 mts, con un saliente o entrante máximo de 0,08 mts y mínimo de 0,05 mts.

B) Materiales. Piedra natural.

C) Color. Blanco, crema y ocre. Se prohíbe el gris.

D) Textura. Similar al de las construcciones de piedra existentes. Se prohíben los acabados pulidos, brillantes y semimates.

3. Recercados.

A) Diseño. Tendrán una altura comprendida entre 0,15 y 0,25 mts, y un saliente máximo de 0,03 mts.

B) Materiales. Piedra natural.

C) Color. Blanco, crema y ocre. Se prohíbe el gris.

D) Ehundura. Egon dauden harrizko eraikinenaren antzekoa. Akabera leunduak, distiratsuak eta erdi-mateak debekaturik daude.

4. Eskantzuak eta mehelinak seinatzeko zerrendak.

A) Diseinua. 0,40 m-tik 0,25era bitarteko altuera izango dute, ez gehiago ez gutxiago, eta irtetetzen den zatia 0,03 metrokoa izango da gehienez.

B) Materialak. Harri naturala.

C) Kolorea. Zuria, crema eta okrea. Grisa debekatua dago.

D) Ehundura. Egon dauden harrizko eraikinenaren antzekoa. Akabera leunduak, distiratsuak eta erdi-mateak debekaturik daude.

5. Erlaitzak.

A) Diseinua. Hegalkina 0,25 m-tik 0,50ra bitartekoa izango da, eta gehienezko lodiera 0,25 m-koa izango da, estalkiaren faldoia hasten den lekuaren eta beheko aldearen artean. Moldura izan beharko du.

B) Materialak. Harri naturala.

C) Kolorea. Zuria, crema eta okrea. Grisa debekatua dago.

D) Ehundura. Egon dauden harrizko eraikinenaren antzekoa. Akabera leunduak, distiratsuak eta erdi-mateak debekaturik daude. 6. Aleros.

6. Teilatu-hegalak.

A) Diseinua. Hegalkina 0,40 m-tik 0,80ra bitartekoa izango da, eta gehienezko lodiera 0,25 m-koa izango da, estalkiaren faldoia hasten den lekuaren eta elementu euskarriaren beheko aldearen artean.

Elementu eusleak begien bistan egongo dira edo aurretik, azpitik edo albo batetik estalita. Estalita egonez gero egurrezko tarima batez estaliko dira eta begien bistan badude, ardatzen arteko tartea ezin izango da 0,70 m-koa baino handiagoa izan.

B) Materialak. Egurra bistan dauden elementuetarako eta altzairua izkutan dauden elementu eusleerarako.

C) Kolorea. gorri iluna, lur kolore ilunak, urdin iluna, berde iluna eta beltza.

D) Ehundura. Materialarena bera.

7. Leihoak.

A) Diseinua. Laukizuzen forma izango dute, altuera handiagoa izango dute zabalera baino. Goiko solairuak lauki formakoak izan daitezke.

Karela 0,95 m-koa izango da gutxienez. Fabrikakoa izan daiteke edo altzairuzko errejakoa, baina fatxadaren planotik bereizi gabe.

B) Materialak. Arozteria zurezkoa izango da, edo altzairuzkoa, profil tubularrekin, edo aluminio lakatzukoa. Aluminio anodizatua eta plastikoa ezin dira erabili.

C) Kolorea. Zuria, crema eta teiategaletan onartutakoak eta zuria.

D) Ehundura. Materialarena bera.

8. Balkoiak.

A) Diseinua. Losak 0,40 m-ko hegalkina izango du gehienez ere. Gehienezko zabalera hauxe izango da: baoarena gehi 0,40 m alde bakoitzean. Lodiera 0,15 m baino handiagoa ez da izango.

Karela 0,95 m-koa izango da gutxienez eta altzairuzko erreja bat izango d.

B) Materialak. Lauza harrizkoa, moldurako hormigoi armatzukoa edo zeramikazko piezez egindakoa, altzairuzko errejatzko armazoiaren gainean, altzairu tutuzko profiletan eta aluminio lakatua

C) Kolorea. Zuria, crema eta teiategaletan onartutakoak eta zuria.

D) Ehundura. Materialarena bera.

9. Begiratokiak.

A) Diseinua. Bao ardatz bakarreko edo bao ardatz biko fatxadetan begiratokiak egin daitezke goiko solairuetako bao erdietan, hiru ardatzeko eraikinetan goiko baoetako herenean, lau ardatzeko eraikinetan goiko baoetako laurdenean eta bost ardatzeko eraikinetan, berriz, goiko baoetako bostenean.

Lauza sostengarriak 0,40 metroko hegala izango du gehienez, eta baoaren zabalera bera eta albo bakoitzean 0,40 metroko luzera gehienez. Hala ere, bi bao horizontaletan begiratokiak egiten badira, bateratu daitezke begiratoki horiek. Lauza sostengarri gehienetan begiratokiko material bera jarriko da lauzak estaltzeko.

0,90 metrotik gora, begiratokien gehieneko hegalarri 0,20 metro gehiago erants dakioko bi norabideetan.

D) Textura. Similar al de las construcciones de piedra existentes. Se prohíben los acabados pulidos, brillantes y semimates.

4. Esquinales y cenefas de señalamiento de Medianerías

A) Diseño. Tendrán una altura máxima de 0,40 y mínima de 0,25 mts, con un saliente máximo de 0,03 mts.

B) Materiales. Piedra natural.

C) Color. Blanco, crema y ocre. Se prohíbe el gris.

D) Textura. Similar al de las construcciones de piedra existentes. Se prohíben los acabados pulidos, brillantes y semimates.

5. Cornisas.

A) Diseño. Tendrán un vuelo comprendido entre 0,25 mts y 0,50 mts y un grueso mínimo entre la parte inferior y el arranque del faldón de la cubierta de 0,25 mts, debiendo ir moldurada.

B) Materiales. Piedra natural.

C) Color. Blanco, crema y ocre. Se prohíbe el gris.

D) Textura. Similar al de las construcciones de piedra existentes. Se prohíben los acabados pulidos, brillantes y semimates.

6. Aleros.

A) Diseño. Tendrán un vuelo comprendido entre 0,40 mts y 0,80 mts y un grueso máximo entre la parte inferior del elemento sustentante y el arranque del faldón de la cubierta de 0,25 mts.

Sus elementos sustentantes podrán ser vistos o cubiertos frontal, inferior y lateralmente, mediante un entarimado de madera, no pudiendo en el caso de ser vistos, tener una separación entre ejes superior a 0,70 mts.

B) Materiales. Madera para los elementos vistos y acero para los elementos sustentantes ocultos.

C) Color. Rojo oscuro, tierras oscuras, azul oscuro, verde oscuro y negro.

D) Textura. La propia de los materiales.

7. Ventanas.

A) Diseño. Tendrán forma rectangular, con mayor altura que anchura, pudiendo únicamente ser cuadrados en la planta superior de la edificación.

El antepecho tendrá una altura mínima de 0,95 mts pudiendo ser de fábrica o en otro caso disponerse de una reja de acero que no sobresalga del plano de fachada.

B) Materiales. Carpintería de madera, acero en perfiles tubulares y aluminio lacado. Se prohíbe al aluminio anodizado y el plástico.

C) Color. Blanco, crema y los permitidos en los aleros y el blanco.

D) Textura. La propia del material.

8. Balcones.

A) Diseño. La losa tendrá un vuelo máximo de 0,40 mts y una anchura igual a la del hueco más una longitud de 0,40 mts máxima a cada lado. El grosor no será superior a 0,15 mts.

El antepecho tendrá una altura mínima de 0,95 mts y estará compuesto por una reja de acero.

B) Materiales. La losa será de piedra, hormigón armado moldurado, o de piezas cerámicas sobre armazón de reja de acero. La carpintería de madera, acero en perfiles tubulares y aluminio lacado.

C) Color. Blanco, crema y los permitidos en los aleros y el blanco.

D) Textura. La propia del material.

9. Miradores.

A) Diseño. En el caso de fachadas de uno o dos ejes de huecos podrán disponerse miradores en la mitad de los huecos de las plantas superiores; en el caso de fachadas de tres ejes en un tercio de los huecos superiores; en el caso de edificios de 4 ejes en un cuarto de los huecos superiores; en el caso de edificios de cinco ejes en un quinto de los huecos superiores.

El vuelo máximo de la losa de apoyo será de 0,40 mts, la anchura será igual a la del hueco más una longitud de 0,40 mts a cada lado. No obstante si se dispusieran miradores en dos huecos horizontales consecutivos estos podrán unirse. El grueso de las losas de apoyo deberá ir recubierto con el mismo material del mirador.

El vuelo máximo del mirador se puede incrementar en una dimensión de 0,20 mts en ambas direcciones a partir de 0,90 mts de altura.

Begiratokia piezatan zatikatzea simetrikoa izango da. Goitik behera-ko muntagen ardatzen arteko aldea konstantea izango da, 0,40 eta 0,65 metro bitartekoa. Horizontalean zatiketa bat edukiko dute gutxienez 0,90 eta 1,05 metro altueren bitartean, eta beste bat 1,80 eta haien gailurraren artean. Behealdeak altzairuzko sareko babes egoki bat izango du 0,90 metroko altueran.

B) Materialak. Zurezko arotzeria, altzairuzko sareak eta erre-matazko zinkeko estalkia edo altzairu galbanizatu edo pintatuzko xafla.

C) Kolorea. Zuria eta krema kolorea.

D) Ehundura. materialarena bera.

10. Galeriak.

A) Diseinua. Baoak batzea baimentzen diren fatxadetan, bao horiek kristal zapalez itxi daiteke, galeriak egiteko. Galeria ez da fatxadako planotik aterako. Galeria piezatan banatzea simetrikoa izango da. Goitik beherako muntaien ardatzen arteko aldea konstantea izango da, 0,40 eta 0,65 metro bitartekoa. Horizontalean zatiketa bat edukiko dute gutxienez 0,90 eta 1,05 metro altueren bitartean, eta beste bat 1,80 eta haien gailurraren artean. Behealdeak altzairuzko sareko babes egoki bat izango du 0,90 metroko altueran.

B) Materialak. Zurezko arotzeria, altzairua tutu itxurako profiletan, aluminio lakatua, altzairuzko sareak.

C) Kolorea. Zuria, krema eta teilatu hegaletan baimendutakoak.

D) Egitura. Materialarena bera.

11. Teilatu-estaldura.

A) Diseinua. Estalkiaren planoei jarraituz egingo da.

B) Materialak. Teila makurra-zeramika edo arabiarrak eta teila zahararen kolore gorridun porlaneko teila.

C) Kolorea. Materialarena bera

D) Ehundura. Materialarena bera. Material beiraztatua debekatu daude.

12. Teilatu-hodiak eta zorrotenak.

A) Diseinua. Hodiak estalkien faldoen kanpoko ertzetan jarriko dira. Erlaitzean bermatuko da, edo teilatu-hegalean zintzilikatuko da.

Zorrotenak fatxadaren alboetan jarriko dira: simetrikoak, bat baino gehiago izanez gero. Altzairuzko txapazko babesak izango dute, 5 mm-koa, edo burnia urtuzkoa, 1,70 m arte.

B) Materialak. Altzairuzko, kobrezko edo zinkeko xafla.

C) Kolorea. Teiategalerako onartutakoak eta zinka bere kolorean.

D) Ehundura. Materialarena bera.

13. Luzernarioak.

A) Diseinua. Estalkiaren plano berean jarriko dira, plano paraleloetan, irtenune handiena 0,30 m-koa izango dela.

B) Materialak. Altzairuzko tutu itxurako profilak, aluminio lakatua eta babestutako zura.

C) Kolorea. Teiategalerako onartutakoak.

D) Ehundura. Materialarena bera.

14. Tximiniak.

A) Diseinua. Tximinien abioa fabrikazkoa izango da, oin laukizuzeneko eta estalkiaren faldotik gutxienez 0,30 m-ko altuerakoa. Altuera gutxienezkoa 0,45 m-koa izango da, gailurretik gora edo beste eraikuntza-elementuetatik gora, gailurretik 0,70 m baino hurbilago baldin badaude.

B) Materialak. Fatxaden hormataletarako baimendutakoak izango dira eta zeramimazkoak edo altzairuzko txapazkoak bistan dauden hobien kasuan.

C) Kolorea. Tximinien abioetarako Fatxaden hormataletarako baimendutako koloreak erabiliko dira. Kolore naturala zeramikazko hodieta eta teiategalerarako onartutako koloreak metalezko osagaietan.

D) Ehundura. Materialarena bera.

32.2 Kanpoko Osagaien baldintzak 2. egoeran

32.2.1 Fatxadak

Ez da baldintzarik jartzen baon kokapenen gainean, ez eta bao kopuru, zabalera eta hormatalen neurrien gainean ere.

32.2.2 Fatxadetan irteten eta sartzen diren elementuak

Balkoiak, balkoi jarraituak eta begiratokiak egin ahal izango dira fatxadetatik aterata, gehienez metro 1eko hegalkina dutela, fatxada

El despiece del mirador será simétrico. La separación entre los ejes de los montantes verticales será constante y oscilará entre los 0,40 mts y los 0,65 mts. Horizontalmente dispondrá al menos de una partición a una altura comprendida entre 0,90 y 1,05 mts y otra entre 1,80 mts y su coronación. La parte inferior hasta 0,90 mts de altura dispondrá de una protección adecuada de reja de acero.

B) Materiales. Carpintería de madera, rejas de acero y remate de cubierta de zinc o chapa de acero galvanizado pintado.

C) Color. Blanco y crema.

D) Textura. La propia del material.

10. Galerías.

A) Diseño. Las fachadas en las que se permitan agrupaciones de huecos, estos podrán cerrarse mediante una superficie acristalada plana, galería, que no sobresalga del plano de fachada. El despiece de la galería será simétrico. La separación entre los ejes de los montantes verticales será constante y oscilará en 0,40 mts y 0,65 mts. Horizontalmente dispondrán al menos de una partición a una altura comprendida entre 0,90 mts y 1,05 mts y otra entre 1,80 mts y su coronación. La parte inferior hasta 0,90 mts de altura dispondrá una protección adecuada de reja de acero.

B) Materiales. Carpintería de madera, acero en perfiles tubulares, aluminio lacado y rejas de acero.

C) Color. Blanco, crema y los permitidos en los aleros y el blanco.

D) Textura. La propia del material.

11. Cubrición.

A) Diseño. Se realizará siguiendo los planos de cubierta.

B) Materiales. Teja curva cerámica o árabe, y teja de cemento de color rojo teja vieja.

C) Color. Los propios del material

D) Textura. La propia del material. Se prohíben los materiales vidriados.

12. Canalones y Bajantes.

A) Diseño. El canalón se situará en los extremos exteriores de los faldones de las cubiertas debiendo ir apoyado en la cornisa o colgado en el alero.

Las bajantes se situarán en los laterales de la fachada y dispuestas simétricamente si fueran más de una. Deberán llevar una protección de chapa de acero de 5 mm o hierro fundido hasta una altura de 1,70 mts.

B) Materiales. Chapa de acero, cobre o zinc.

C) Color. Los mismos que para alero y zinc en su color.

D) Textura. La propia del material.

13. Lucernarios.

A) Diseño. Se situarán en planos paralelos a los de la cubierta con un saliente máximo de 0,30 mts.

B) Materiales. Perfiles tubulares de acero, aluminio lacado y madera protegida.

C) Color. Los permitidos para aleros.

D) Textura. La propia del material.

14. Chimeneas.

A) Diseño. El arranque será de fábrica de planta rectangular y de 0,30 mts de altura mínima sobre el faldón de la cubierta. La altura mínima será de 0,45 mts por encima de la cumbre o de cualquier elemento constructivo situado a una distancia inferior a 3 mts. La altura máxima será de 0,70 mts sobre la cumbre.

B) Materiales. Los mismos que para los macizos de fachada y cerámicos o chapa de acero en los conductos vistos.

C) Color. Para los arranques los mismos que para macizos de fachada. El natural para los conductos cerámicos y el de los aleros para los elementos metálicos.

D) Textura. La propia de los materiales.

32.2 Condiciones de Composición Exterior en Situación 2ª

32.2.1 Fachadas

No se establecen condiciones en relación con la situación de los huecos, el número de ellos, su anchura así como la dimensión de los macizos.

32.2.2 Elementos salientes y entrantes en las fachadas

Se permiten balcones, balconadas y miradores salientes en las fachadas, con un vuelo máximo de 1 m, en una longitud que no supe-



bakoitzak guztira due luzeraren erdian askoz jota. Hegalkinak albo-ko finketatik 0,60 metrotara egongo dira.

Atzeko fatxadetan bakarrik egon ahal izango dira sartzen diren elementuak, argia Espazio Libre Pribatura ematen badute.

### 32.2.3 Materialak, koloreak eta ehundurak

Ez da baldintza berezirik ezartzen material, kolore eta ehunduren gainean. Beti eraikuntzan dauden hiri ingurunera egokituta egongo dira eta teknikoki eskatuko zaizkien funtzioak betetzeko gai izango dira.

## 33. artikulua. Barruko konposizioaren baldintzak.

### 33.1. Baterako elementuak.

1.- Eskailerak eta atariak. Honako hauek izango dira gutxieneko neurriak:

- Atariaren gutxieneko zabalera: 1,60 m.
- Eskaileraren gutxieneko zabalera: 1,00 m.
- Gutxieneko altuera libre gutxienez: 2,50 m.
- Maila-gaina gutxienez: 0,27 m.
- Mailartekoa gehienez: 0,19 m.

Eskailera-tarteetan ezin dira izan 18 maila baino gehiago, ez eta eskailera konpentsaturik edo eskailera-buru zatiturik ere.

2. Patioak. Ezingo dira argi-patio komunak egin, ez eta fatxada-ara ematen duten lurzati patioak eta patio ingelesak ere.

Gutxieneko neurriak:

A) Bertara begira logelak, egongelak eta sukaldeak dituzten patioak:

- Gutxieneko zabalera: 3 m.
- Gutxieneko azalera: 11 m<sup>2</sup>.
- Gutxieneko argi zuzena: 3 m.

B) Bertara begira logelak, egongelak eta sukaldeak ez dituzten patioak:

- Gutxieneko zabalera: 3 m.
- Gutxieneko azalera: 9 m<sup>2</sup>.
- Gutxieneko argi zuzena: 3 m.

### 33.2 Etxebizitzen programa eta neurriak.

1.- Debekatuta daude barrura ematen duten etxebizitzak.

2.- Gutxieneko programa. Etxebizitzaren gutxieneko programa hauxe izango da: sukaldea, egongela-jangela, logela nagusia eta bainugela. Gutxieneko azalera erabilgarria 33 m<sup>2</sup>-koa izango da. Etxebizitza batek logela bikoitzak, lau logela edo gehiago baditu, beste komun bat izan beharko du.

3.- Gutxieneko neurriak.

- Altuera Librea: 2,40 m.
- Sukaldea Gutxieneko azalera: 6 m<sup>2</sup>.  
Gutxieneko zabalera: 1,50 m.
- Egongela Gutxieneko azalera: 10 m<sup>2</sup>.  
Gutxieneko zabalera: 3,00 m.
- Jangela Gutxieneko azalera: 7 m<sup>2</sup>.  
Gutxieneko zabalera: 2,40 m.
- Sukalde-jangela Gutxieneko azalera: 10 m<sup>2</sup>.  
Gutxieneko zabalera: 2,40 m.
- Egongela-jangela Gutxieneko azalera: 12 m<sup>2</sup>.  
Gutxieneko zabalera: 3,00 m.
- Egongelak, sukaldeak eta jangelak osatutako eremuak 20 m<sup>2</sup>-ko azalera edo azalera handiagoa izango du.
- Logela nagusia Gutxieneko azalera: 10 m<sup>2</sup>.  
Gutxieneko zabalera: 2,50 m
- Logela bikoitza Gutxieneko azalera: 8 m<sup>2</sup>.  
Gutxieneko zabalera: 2,00 m.
- Logela bakuna Gutxieneko azalera: 6 m<sup>2</sup>.  
Gutxieneko zabalera: 1,60 m.
- Bainugela Gutxieneko azalera: 2 m<sup>2</sup>.
- Komuna dutxarekin Gutxieneko azalera: 2 m<sup>2</sup>.
- Komuna. Gutxieneko azalera: 1,50 m<sup>2</sup>.
- Korridorea. Gutxieneko zabalera: 0,85 mts.

### 33.3 Aireztapena eta argiztapena

1. Eskailerak. Eskailerek argizatze naturala edota zenitala izan behar dute. Lehenengoan, oineko, 0,80 m<sup>2</sup>-ko azalera, gutxienez. Bigarreanean, 1,20 m<sup>2</sup>-koa gutxienez. Azken kasu horretan, gutxienez, oinean 0,90 m-ko diametroz zirkulu bat inskribatzea ahalbi-

re la mitad de la longitud total de cada fachada. Los vuelos se separan 0,60 m. de las fincas contiguas.

Se permiten entrantes exclusivamente en las fachadas posteriores, que abren sus luces a Espacio Libre Privado.

### 32.2.3 Materiales, Colores y Texturas

No se establecen condiciones especiales en relación con los materiales, colores y texturas, que en todo caso deberán ser adecuados al ambiente urbano en que se sitúan las edificaciones y técnicamente aptos para responder correctamente a las solicitudes a las que serán sometidos.

## Artículo 33. Condiciones de Organización Interior

### 33.1 Elementos Comunes

1. Escaleras y Portales. Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

- Anchura mínima de Portal: 1,60 mts.
- Anchura mínima de Escalera: 1,00 mts.
- Altura libre mínima: 2,40 mts.
- Pisa mínima: 0,27 mts.
- Tabica máxima: 0,19 mts.

No se admitirán tramos con un número de tabicas superiores a 18, escaleras compensadas, mesetas partidas.

2. Patios. No se permiten patios de luces mancomunados, patios de parcela abiertos a fachada, ni patios ingleses.

Dimensiones mínimas:

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

- Ancho mínimo: 3 mts.
- Superficie mínima: 11 m<sup>2</sup>.
- Luz recta mínima: 3 mts.

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

- Ancho mínimo: 3 mts.
- Superficie mínima: 9 m<sup>2</sup>.
- Luz recta mínima: 3 mts.

### 33.2 Programa y Dimensiones de las Viviendas

1. Se prohíben las Viviendas Interiores.

2. Programa Mínimo. El Programa Mínimo en una vivienda será: cocina, comedor-estar, un dormitorio principal y un cuarto de baño, pudiendo estar incorporada la cocina al comedor-estar. La superficie útil mínima será de 33 m<sup>2</sup>. Si una vivienda consta de dormitorios dobles, cuatro dormitorios o más requerirá un segundo aseo.

3. Dimensiones Mínimas.

- Altura Libre: 2,40 mts.
- Cocina Sup. Mínima: 6 m<sup>2</sup>.  
Anchura Mínima: 1,50 mts.
- Estar Sup. Mínima: 10 m<sup>2</sup>.  
Anchura Mínima: 3,00 mts.
- Comedor Sup. Mínima: 7 m<sup>2</sup>.  
Anchura Mínima: 2,40 mts.
- Cocina-Comedor Sup. Mínima: 10 m<sup>2</sup>.  
Anchura Mínima: 2,40 mts.
- Estar-Comedor Sup. Mínima: 12 m<sup>2</sup>.  
Anchura Mínima: 3,00 mts.
- El Área de Estar, Cocina y comedor tendrá una superficie igual o superior a 20 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio Ppal. Sup. Mínima: 10 m<sup>2</sup>.  
Anchura Mínima: 2,50 mts.
- Dormitorio Doble Sup. Mínima 8 m<sup>2</sup>.  
Anchura Mínima: 2,00 mts.
- Dormitorio Sencillo Sup. Mínima: 6 m<sup>2</sup>.  
Anchura Mínima: 1,60 mts.
- Cuarto de Baño Sup. Mínima: 2 m<sup>2</sup>.
- Aseo con ducha Sup. Mínima: 2 m<sup>2</sup>.
- Aseo Sup. Mínima: 1,50 m<sup>2</sup>.
- Pasillo Anchura Mínima: 0,85 mts.

### 33.3 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 que

detuko duen begi bat izan behar du (beheko solairuan kendu ahal izango da).

Eskailetako gutxieneko aireztatze-azalera, argizatze-azalaren % 20 izango da.

## 2. Espazio bizigarriak.

- Egongela, jangela, logelak eta sukaldea:

Argizatze gutxieneko azalera  
- azalera erabilgarriaren %10.

Aireztatze gutxieneko azalera  
- eskatzen den argitutako azalaren 1/3.

- Komunak: komunek ez dute zertan kanpoaldera zuzenean ematen duen aireztapenik izan behar. Horiek horrela, shunt bidezko aireztapen-sistema bat edo aireztapen bortxatua (orduko bi aire-berritze gutxienez emango dituen).

3. Bigarren argiak. Bigarren argiak dituzten sukaldeak eta logelak baino ez dira onartzen, egongela edo galerietara ematen badute behintzat. Kanpoaldeko baoek gela guztietarako behar den bao-azalera osoaren adinako azalera izango dute, eta bien arteko tartek gutxienez 1,60 m-ko zabalera izango du eta altuera, berriz, gutxienez 2,05 m-koa. Debekaturik dago eskailetatik argizatzen eta aireztapenik ematea.

Sukaldeak erausketa independentea izan behar du (shunt edo aireztapen bortxatu bidez), lurrinak, etab. kanporatzeko.

4. 3.- Iluntze-sistemak. Gela guztiek argizatzen-baoa iluntzeko sistema egoki bana izango dute, eta horiek ezin izango dira begiraketietan jarri.

34. artikulua.- Instalazioen baldintzak.

34.1.- Iturgintza-instalazioa.

Eraikin guztiek ur edangarri korrentea bideratzeko instalazio bana izango dute, bere erabilera bereziaren beharrezan asetzeko beste-ko dotazioa dutela.

Iturgintzako instalazioek ondoko arauak bete behar dituzte:

A/ Industria Ministeritzaren 1975ko abenduaren 9ko Agindua (BOE, 1976-01-13): Ur-hornidurarako barne instalazioetarako oinarriko arauak.

B/ Herrilan Ministeritzaren 1974ko uztailaren 28ko Agindua (BOE, 1974-10-02 eta 03): Ur-hornidurarako hodiatarako Agindu Tekniko Orokorren Plegua.

C/ MOPUren Eraikuntza Arau Teknologikoetan eskatutako dotazio-ahalmenak beteko ditu.

34.2.- Saneamendu-sarearen instalazioa.

Euri-urak eta ur zikinak kanporatzeko instalazioak sistemak hiri-estolderiaren sistemaraino egokiro funtzionatzeko behar besteko ahalmena izango du. MOPUren Eraikuntza Arau Teknologikoetan xedatutako kanporatze-ahalmena izan behar du.

34.3.- Elektrizitate-instalazioa.

Eraikin guztiek elektrizitate-instalazioa izango dute argizatzen eta elektrifikazio orokorrerako.

Ondoko araudiak bete behar ditu:

A/ Irailaren 20ko 2413/1973 Dekretua (BOE 1973-10-09): Tentsio Baxuko Araudi Elektroteknikoa.

B/ Industria Ministeritzaren 1973ko urriaren 31ko Agindua (BOE 1973-12-27-28-29-31): Araudi Elektroteknikoa aplikatzeko neurri osagarriak.

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

D/ Gutxieneko hornidura MOPUren Eraikuntza Arau Teknologikoetan xedatutakoaren arabera izango da.

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

34.4.- Telefono-instalazioa.

Eraikin guztiek telefono-instalazioa bideratzeko sistema bana izan behar du, zerbitzu hau jabetzaren unitate guztiek izateko, konexiorik eginga ez badute ere. Instalazio hori 1971ko apirilaren 334.002 zenbakiko Ingenieritza Jarraipideari eta CTNEaren Arauei men eginez egongo da antolatutako.

permita la inscripción en planta de un círculo de 0,90 m de diámetro 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, Comedor, Dormitorios y Cocina:

Superficie mínima de iluminación  
- 10% de la superficie útil.

Superficie mínima de ventilación  
- 1/3 de la superficie de iluminación requerida.

- 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 y la separación entre ambas tendrá un ancho mínimo de 1,60 mts. y una altura superior a 2,05 mts. 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 del hueco de iluminación adecuado, quedando prohibida su colocación en miradores.

Artículo 34.- Condiciones de las Instalaciones.

34.1 Instalaciones 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:

A/ Orden del Ministerio de 9 de diciembre de 1.975 (B.O.E. 1976-03-13): 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 cumplirá las capacidades dotacionales exigidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación M.O.P.U.

34.2 Instalaciones de Saneamiento

La instalación de evacuación de Aguas Pluviales y Residuales deberá tener la capacidad suficiente 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.U.

34.3 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 septiembre (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.U.

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.U.

34.4 Instalación de Telefonía

Todo edificio deberá prever una canalización para la instalación de Telefonía que permita la disposición de este servicio a cada una 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 número 334.002 de abril de 1971 y a las normas de la C.T.N.E.

## 34.5.- Telebista eta FM.

Eraikinean antena bakar bat ezartzeko baimena ematen da, Industria Ministeritzaren Arauei jarraiki.

## 34.6.- Errekin solido, likido eta gaseosoak.

Kasuan-kasuan aplikatu beharreko araudiak beteko dituzte, erabilera bakoitzerako gutxieneko hornidura bermatzeko.

Beharrezko zuzengailu eta patioak izan beharko dituzte Kea Kanporatzeari buruzko Ordenantza betetzeko.

## 34.7.- Kea kanporatzeko instalazioa.

Debekaturik dago kea fatxadatik edo patioetatik kanporatzea.

Kea kanporatzeko hodiak babestuta egondo dira ondoko etxebizitzetara berorik edo kerik ez igarotzeko.

Instalazio kolektiboen tximinien aterabideetan aire-garbigailuak ipini beharko dira. Udalak egoki irizitako neurri zuzentzaileak ezar ditzake.

## 34.8.- Berogailuaren instalazioa.

Jendea bizitzeko edo bertatik alde egin gabe egoteko eraikinek berogailu-instalazio bana edo bere erabilera bereziaren araberrako berogailu ezartzeko behar besteko elektrifikazio-ahalmena izan beharko dute.

Galderak, kontagailuak eta instalazioko gainerako tresnak bil-tzen dituzten geletan, instalazio-motari dagokion araudia eta MOPUren Eraikuntza Arau Teknologiko Arauak bete beharko dira.

## 34.9.- Igogailuen instalazioa.

Igogailuak instalatzea hautazkoa izango da.

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

## 35. artikulua.- Segurtasun-baldintzak.

## 35.1.- Suteen kontrako babesa.

Eraikin guztietan NBE-CPI-91 Eraikuntzari buruzko Oinarrizko Araua bete beharko da.

## 35.2.- Tximisten kontrako babesa.

Ezaugarri bereziak nahiz kokalekua dela eta, tximistekin istripuak izateko arriskua duten eraikinek, beharrezkoa dute tximistorratzentzako instalazioa.

## 36. artikulua.- Eraikinaren kalitate-baldintzak.

## 36.1.- Isolamendu termikoa.

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

## 36.2.- Isolamendu akustikoa.

Eraikin berri guztiek behar bezalako isolamendu akustikoa izan beharko dute, eta gutxienez NBE-CA-81 Eraikuntzari buruzko Oinarrizko Arauan xedatutakoak bete beharko dira.

## 36.3.- Hezetasunaren kontrako Egokitzapena.

Bizileku guztiek babestuta egon behar dute hezetasunaren kontra. Horretarako, egoki irizten diren neurri tekniko eta eraikuntzako guztiak hartuko dira.

## 36.4.- Eraikuntzen kalitatea.

Eraikin berri guztietan bermatu beharko da oinigituraren egonkortasuna, iraupena eta mantentzearen merketasuna. Horretarako, egoki irizten diren neurri tekniko eta eraikuntzako guztiak hartuko dira.

## 36.5.- Arkitektura hesiak deusezteak.

Erabilera publikoko eraikin eta instalazioetan Eusko Jaurilaritzak emandako arkitektura-hesiak deusezteari buruzko Araua bete beharko da.

## 3. Azpisekzioa. Eraikinen gaineko elementuei buruzko ordenantzak

## 37.artikulua.- Olanak eta Markesinak.

Debekaturik daude eraikinei atxikitako olanak eta marquesinak.

Salbuespen gisa, Udalaren onespina jaso ondoren, baimena ematen da eraikinetatik bereizitako eguzkitakoak eta olanak plaze-

## 34.5 Instalación de TV-FM

Se autoriza la colocación de una única antena por edificio, debiendo ajustarse la instalación a las normas de Ministerio de Industria.

## 34.6 Instalación de Combustibles Sólidos, Líquidos y Gaseosos.

Cumplirán las normativas que les sean de aplicación según los casos que deberán garantizar el abastecimiento mínimo necesario para cada uso.

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

## 34.7 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.

## 34.8 Instalación de Calefacción.

Toda edificación destinada a la habitación o permanencia continuada o personal 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.U.

## 34.9 Instalación de Ascensores.

La instalación de ascensores será optativa.

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

## Artículo 35. Condiciones de Seguridad

## 35.1 Protección Contra Incendios

Todos los edificios deberán cumplir la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-92.

## 35.2 Protección Contra Rayos

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

## Artículo 36. Condiciones de Calidad de la Edificación

## 36.1 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.

## 36.2 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 NBA-CT-81.

## 36.3 Aislamiento Antihumedad

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

## 36.4 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.

## 36.5 Supresión de Barreras Arquitectónicas

En los Edificios o Instalaciones de uso público se exigirá el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad del Parlamento Vasco.

## Subsección 3ª. Ordenanzas de los Elementos Sobrepuestos a la Edificación

## Artículo 37.- Toldos y Marquesinas

Quedan prohibidos los Toldos y Marquesinas adosadas a los edificios.

Excepcionalmente se autoriza, previo informe positivo del Ayuntamiento, la disposición de Sombrillas y Toldos separados de

tan erabiltzeko, baldin eta, horretarako, ondoko baldintzak bete-zen badituzte:

1. Olanazkoa izatea, gai plastifikatuak onartzen badira ere.

2. Plaza batean, olan edo eguzkitako guztiek kolore berekoak izan behar dute, argi xamarrak.

3. Propaganda-errotulazio handirik ez izatea.

38. artikulua.- Errotuluak eta plakak.

38.1.- Errotuloak, behe solairuetan.

Gainazaleko elementuetan bakarrik, gutxi gorabehera, fatxadako gainazalarekiko paralelo, eta, inolaz ere, fatxadako lerrokatu-eratik ezin izango dute 0,10 m baino gehiago atera.

Iragarkiaren zabalera ez da dagoen baoarena baino handiago izango. Ez du 0,50 m-ko altuera baino handiagoa izango.

Era berean, goitik beherako bandera itxurako iragarki jar daitezke, gutxienez, 2,50 m-ko altueran. Etxebizitzak dituen oinetarako dauden gehieneko neurri berak bete behar dituzte.

34.2. Etxebizitzetako errotuluak.

Goitik beherako itxurakoak bakarrik onartzen dira, fatxadako gune trinkoetan. Solairu bakoitzeko, bakarra onartzen da. Iragarkiaren beheko zatia, gutxienez, dagoen solairuaren zorutik 0,90 m-ra egon behar da.

Iragarkia 0,90 m-ko altuera, 0,30 m-ko zabalera, eta 0,10 m-ko lodiera duen prisma zuzen batean sartzeko modukoa izan behar da.

Gehienez ere, 0,60 m-ko irtenunea izan dezake.

38.3.- Xaflak.

Ondoko baldintzak betetzen badituzte onartuko dira:

- Atariaren atearen janbetan kokaturik egotea, 1,60tik 2,00 m-ra bitarteko altueran.

Ondoko neurriak izango ditu gehienez: 0,30 m-ko zabalera, 0,20 m-ko altuera eta 0,02 m-ko lodiera.

Onartutako gaiak letoia eta brontzea izango dira, beren berezko koloreari eutsiz, letra grabatuak edo erliebeoak dituztela eta gaiaren ehundura dutela.

39. artikulua: Eraikinei lotutako espazio libre publikoetako itxurak

39.1. Gaur egun itxitura egokia dutenetan, dagoena utzi behar da. Hondatutako zatiak, berriekin ordeztu behar dira (orain daudenak bezalakoak). Elementu itsugarriak kendu behar dira. Botatako zatiak berreraikitzeko, utzi denaren ezaugarri jarraitu behar zaie.

39.2. Gaur egun itxiturarik ez badago, edota daudenak Planak aldatzen baditu, itxitura gardenak egingo dira. Harlanduzko, harginzako, nahiz bestelako harri naturalezko hesiekin (kareharria edo areharria, zuria, krema, edo okrea, eta, goialdean harri naturalezko gailurrekin errematatua, eta gainean sarrailagintzako burdinesiarekin) estalitako fabrikazko itxitura gardenak izango dira. Guztira, horren altuera 1,60 eta 2,80 m bitartekoa izango da. Beheko hesiaren altuera 0,40 eta 1,60 m bitartekoa izango da.

40. artikulua.- Lonjen segurtasun-itxurak.

Ez dute ez kutxarik ez gidarik izango agerian, fatxadaren lerrotik irlanda.

## 2. KAPITULUA. HIRIGINTZA JARDUERAK ERREGULATZEKO ARAUDIA

### 1. Sekzioa. Jarduteko tratamenduen eta mailen definizioak

41. artikulua.- Tratamendu motak.

41.1.- Zaharberitze tratamendua.

Jarduten duen espazio librearen balio historiko eta hirigintzako-arekiko eskuhartze-mota bat da, oso errespetuzkoa, bere jatorrizko jitea edo espazio hori osatzen duten eraikinena aldatuko ez duten trazadurak eta elementuak erabiliz, eta betidaniko gaiez (harri naturalak, etab.) eta espazio mota honetarako egokiak diren diseinuaz eta antolamenduaz baliatuta.

41.2.- Tratamendu integratzailea.

Jarduten duen espazioaren balio historiko eta hirigintzako-arekiko eskuhartze-mota bat da, oso errespetuzkoa, bere jatorrizko itxurarekiko eta espazio hori osatzen duten eraikinenarekiko errespetua eta eskaera funtzional berriak bateratu ahal izango dira, betidaniko gai eta elementuak eta gai eta elementu berriak erabiliz, Multzozan

los edificios en las Plazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Ser de lona, prohibiéndose en todo caso los materiales plastificados.

2. En una misma Plaza, todos los toldos o sombrillas serán del mismo color y colores claros: blanco crudo, beige, etc.

3. No disponer de rotulación de propaganda de gran tamaño.

Artículo 38. Rótulos y Placas

38.1. 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.

38.2. 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.

38.3. 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 m, 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.

Artículo 39.- Cierres de los Espacios Libres Privados Vinculados a los Edificios

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

39.2. En los casos en que no existan cierres actualmente o los existentes vengyan modificados por el Plan, los cierres transparentes que se formarán con un murete de Sillería, Mampostería u otro tipo de Fábrica forrada con aplacado de piedra natural, caliza o arenisca o piedra artificial, de color blanco, crema u ocre, rematado por albardilla de piedra natural y con verja de cerrajería metálica entre 1,60 y 2,80 m. El murete inferior tendrá una altura comprendida entre 0,40 y 1,60 m.

Artículo 40.- Cierres de Seguridad en Lonjas

No podrán tener elementos a la vista, tales como cajas o guías que sobresalgan de la línea de fachada.

## CAPÍTULO 2º.- NORMATIVA REGULADORA DE LAS ACCIONES DE URBANIZACIÓN

### Sección 1ª. Definiciones de los Tratamientos y los Grados de Actuación

Artículo 41.- Tipos de Tratamiento

41.1. 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 materiales adecuados con diseños y formas de disposición similares a las iniciales. Se prohíbe la utilización de solados de aglomerado asfáltico así como el riego asfáltico en aceras.

41.2. Tratamiento Integrador

Supone una intervención respetuosa con el valor Histórico-Urbanístico del espacio libre sobre el que se actúa, empleando trazados y elementos que permitan compaginar el respecto de sus condiciones formales y los de las edificaciones que lo configuran con las nuevas demandas funcionales, utilizando materiales y elementos tradi-

integratutako diseinuak dituztela. Hala ere, debekatuta daude aglomeratu asfaltikozko zoladura eta hormigoituzko zoladurak.

#### 41.3.- Ingurugiro-tratamendua.

Aurrekoa baino eskuhartze merkeago bat da, eta ez hain zorrotza. Hala ere, ingurugiro-baldintza positiboei eustea eskatzen du eta eragin negatiboak zuzentzea, multzoaren diseinua ondo zainduz eta elementuak zein erabiltzeko gaiak egokiro aukeratuz.

#### 42. artikulua.- Jarduera-mailak.

##### 42.1.- Birjarpen-jarduera.

Hondatutako elementuen edo elementu ezegokien zatikako aldaketa eta aldaketa osoa bideratzen duen jarduera da antzeko edo desberdin diren beste elementu batzuk euren lekuan ipintzeko, aurreikusitako erabilerei hobeto egokitu nahirik eta espazio bakoitzerako izendatutako tratamendu-baldintzen arabera.

##### 42.2.- Eraberritze jarduera.

Espazioa aldatzeko da jarduera hau, bere funtzionalitatea edo antolaketa hobetze aldera.

##### 42.3. Berritzeko jarduera.

Espazioaren funtzionaltasuna edota egituraketa hobetzeko egiten diren aldaketak dira.

#### 2. sekzioa. Hirigintza Eskuhartzeari buruzko Araudia.

#### 43. artikulua.- Espazio libreen sailkapena.

Ondorio guztietarako, eremuko espazio libre bakoitza bere balio erlatiboaren arabera sailkatu dago, eta, "Espazio Libreen Katalogoa" izeneko agirian adierazitakoaren ildotik, ondoko maila hauetako batean jasota dago:

- I. taldea: Balio Historiko eta Hirigintzako Handienekoa (V.H.U.M)
- II. taldea: Balio Historiko eta Hirigintzako (V.H.U.).
- III. taldea: Hirigintza Baliokoa (V.U.)

#### 44. artikulua.- Tratamendu-mota espazio libreei ematea.

Hirigintza-ekintzen tratamendua 45. artikuluan jasotako motetako bati atxikituko zaio, "Hiri Espazioen Sailkapena" delakoan duten kokapenaren arabera eta non burutzen diren kontuan hartuta. Atxikipen hori honela egingo da:

##### 44.1.- I. taldearen espazioak (V.H.U.M).

Espazio-antolamenduaren baldintza bereziki bere horretan jarraituko dute, Zaharberitze Tratamendua dagokiela.

##### 44.2.- II. taldearen espazioak (V.H.U.).

Espazioaren antolamenduari eutsiko zaio, trazadura berriak proposatzeko eta erabilera-baldintzekiko egokitzapen handiagoa lortzeko, baldin eta dagoen espazioaren itxurarekin bat egiten badut, Tratamendu Integratzailea dagokiela.

##### 44.3. III. taldeko espazioak (V.U.)

Egituraketa aldatuta mantendu behar dira espazioak, antolamenduko eta lerrokadura planoan xedatutako baldintzetara doitzeko. Diseinua eta materialak aurreikusitako erabileretara egokitu behar dira. Multzoaren ingurugiro baldintzak gorde behar dira. Horiei ingurugiro tratamendua dagokie.

#### 45. artikulua. Espazio libre bakoitzari jarduera maila esleitzea.

Arloko espazio libre guztiei jarduera maila bat (48. artikuluan definitutakoak) eman zaie, bai dituzten ezaugarrien arabera, bai kontserbazio mailaren arabera, eta horrekin bat etorriko dira hirigintza jarduerak. Hona hemen esleipena:

##### 45.1. Birjartzeko jardueraren maila

Erdi Aroko jatorriko kale eta kantoien multzoa:

- San Andres plaza
- Plaza Berria
- Kale Nagusia
- Pilotaleku kalea
- Centro Kalea
- Imperial Kalea
- Errementari Kalea
- Cruz kalea
- Arrabal Kalea
- Zehar-kantoiak

##### 45.2. Erreformako jardueraren maila

- Kristo Santuaren plaza

cionales y nuevos, con diseños que resulten integrados en el Conjunto.

#### 41.3. Tratamiento Ambiental

Supone una intervención más económica y menos exigente debiendo sin embargo mantener, las condiciones ambientales positivas y corregir los impactos negativos, mediante un cuidadoso diseño del conjunto y una apropiada selección de los elementos y los materiales a emplear.

#### Artículo 42. Grados de Actuación

##### 42.1. Actuación de Reposición

Es aquella que prevé la sustitución parcial o total de los elementos deteriorados y el soterramiento de las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía, pero sin modificar las condiciones formales generales.

##### 42.2. Actuación de Reforma

Es aquella tendente a la modificación del espacio para mejorar su funcionalidad y/o su configuración.

##### 42.3. Actuación de Nueva Urbanización

Es aquella que corresponde a la construcción de un nuevo Espacio Libre proveniente de la ejecución del Plan.

#### Sección 2ª. Normativa de Intervención Urbanizadora

#### Artículo 43.- Catalogación de los Espacios Libres

A todos los efectos cada uno de los espacios libres del Área queda clasificado según su valor relativo, como se recoge en el Documento "Catalogo de los Espacios Libres", en alguna de las categorías siguientes:

- Grupo I. De Valor Histórico-Urbanístico Máximo (V.H.U.M.)
- Grupo II. De Valor Histórico-Urbanístico (V.H.U.)
- Grupo III. De Valor Urbanístico (V.U.)

#### Artículo 44.- 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 "Catalogo de Espacios Urbanos" del espacio sobre el que se realicen, de la forma:

##### 44.1. Los Espacios del Grupo I (V.H.U.M.)

Deben ser mantenidos en su configuración original así como en sus características generales de diseño, materiales, etc., correspondientes al Tratamiento Restaurador.

##### 44.2. Los Espacios del Grupo II (V.H.U.)

Deben ser mantenida su configuración espacial, pudiendo proponerse 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.

##### 44.3. Los Espacios del Grupo III (V.U.)

Deben ser mantenidos modificando su configuración para ajustarse a las determinaciones previstas en el Plano de Ordenación y Alineaciones, su diseño y materiales se adecuarán a los usos previstos, debiendo preservar las condiciones ambientales del conjunto, correspondiéndoles el Tratamiento Ambiental.

#### Artículo 45. 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 48 en función de sus características propias y de estado de conservación, al que deberán ajustarse las acciones urbanizadoras. Dicha asignación es la siguiente:

##### 45.1. Grado de Actuación de Reposición

Conjunto de Calles y Cantones de Origen Medieval:

- Plaza de San Andrés
- Plaza Nueva
- Calle Mayor
- Calle Frontón
- Calle Centro
- Calle Imperial
- Calle Herrería
- Calle La Cruz
- Calle Arrabal
- Cantones Transversales

##### 45.2. Grado de Actuación de Reforma

- Plaza del Santo Cristo

- Ipar-mendebaldeko plaza txiki triangeluarrak
- Antzinako Eskolako plaza txikia
- Perimetroko mendebaldeko kaleen multzoa

## 45.3. Eraikuntza berrien jardueraren maila.

- Pilotaleku zaharra
- Ekialdeko pasealekua eta berdeguneak
- Mendebaldeko zehar-pasabide txikia

## 3. sekzioa. Urbanizatze ordenantzak

## Diseinu irizpideak

46. artikulua.- Bertan egotekoak diren plazak, lorategiak eta toki ireki publikoak

Espazio libreen antolaketa planoan zehaztuta daude diseinuko baldintza orokorrak. Tratamendu mota eta jarduera maila, berriz, arau honen aurreko atalean finikatutakoak izango dira. Horien barruan debekatuta daude edonolako eraikinak, ondorengo hiri altzari hauek izan ezik: telefono kabinak, prentsa kioskoak, bankuak... Horien guz-tien diseinua udalak onartu beharko du alde zurretik.

## 47. artikulua.- Kaleak

Oinarriko elementuen, espaloien, galtzaden... ezaugarriek definitzen dituzte (espazio libreen antolaketa planoan daude adierazita elementu horiek). Bestalde, aurreikusitako erabilerak dakartzen baldintzek ere definitzen dituzte kaleak. Arau honen aurreko atalean ezarritakoak izango dira bai tratamendu mota, bai jarduera maila.

47.1. Ibilgailuen zirkulazioa eta oinezkoen joan-etorria dituzten kaleak.

Hego-ekialdeko landabideak, A-3.120 Toki errepideak eta Iturriaren bideak osatutako perimetroko kale eta bideei dagokie.

Neurriei buruzko baldintzak hobetu beharko ditu, posible den tarte guztietan 6 m-tako galtzada bat eta 2 m-tako zabalera dauzkatenean espaloi goratuak ziurtatuz.

Aparkalekurako zerrenda bat egitea xedatzen da A-3.120 Errepideko ekialdeko espaloian.

## 47.2. Oinezkoentzako kaleak

Esparruko beste kaleei dagokie, oinezkoentzako erabiltzen direnak, larrialdiko eta hornikuntzako (karga eta deskarga) ibilgailuak bes-terik ezin dira sartu oinezkoentzako diren aldeetan.

Ez dute ezberdintasunik izango, ez garaieran, ez osagaietan ere. Oinezkoentzako eremu izango dira, eta, beraz, espaloi moduan har-tuko dira.

Aldapak erdira joango dira, eta jasotzeko lerro bakarra izango dute.

## 48. artikulua.- Espazio libre pribatuak

Espazio horietarako agindutako tratamendu mota Ingurugiro Tratamendua da eta eraikuntzako ordenantzan ezartzen dira bete beharreko diseinuaren baldintzak.

Ura kanporatzearen arazoa dagokion eraikuntza sistemaren bidez konponduta eduki beharko dute.

## 4. sekzioa. Materialen, hiri altzarien eta hiri azpiegituren baldintzak

## 49. artikulua: Materialen baldintzak.

49.1. Material naturalek izango duten erabilerarako egokiak izan beharko dute.

Oro har, kareharriak edo areharri gogorak erabili behar dira.

49.2. Material naturalen ordeztu erabiltzen diren harri artifizialek, ondorengo ezaugarriak izan beharko dituzte:

## - Mekanikoak:

Konpresioarekiko erresistentzia: 350 kg/cm<sup>2</sup>  
Xurga dezakeen ura, gehinez ere: 4,5%  
Gogortasuna, Mohs eskala: 7  
Hoehme, higadurak galarazitakoa: 15 cm<sup>3</sup>

## - Kolorea:

Ingurunearekin bat datozen kolorekoak: lauz argiak, eta, galtzada harrik ilunagoak.

## - Ehundurak:

"Arraskatu" izeneko aletik hasi eta "abujardado" delakora.

- Estetikoak: jartzen den inguruneari moldatu behar zaio.

## - Geometrikoak:

- Lauzak: lauki zueak, 90x60 cm eta 18x9 cm artekoak.  
Lodiera: 4 cm gutxienez

- Plazuelas Triangulares del Noroeste
- Plazuela de la Antigua Escuela
- Conjunto de Calles Perimetrales del Oeste

## 45.3. Grado de Actuación de Nueva Urbanización

- Antiguo Frontón
- Paseo y Zonas Verdes del Este
- Pequeño Paso Transversal del Oeste

## Sección 3ª. Ordenanzas de Urbanización

## Criterios de Diseño

Artículo 46.- Plazas, Zonas Ajardinadas y Espacios Libres Públicos de Carácter Estancial

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 este 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, bancos, etc., cuyo diseño deberá ser aprobado previamente por el Ayuntamiento.

## Artículo 47.- Calles

Quedan definidas por las características de sus elementos fundamentales, aceras, calzadas, etc., que vienen señalados en el Plano de Ordenación de los Espacios Libres y por las condiciones derivadas del uso previsto. El Tipo de Tratamiento y el Grado de Actuación será el establecido en la Sección anterior de esta Normativa.

## 47.1. Calle de Trafico Rodado y Flujo Peatonal

Se corresponde con el Conjunto de Calles y Caminos Perimetrales constituido por el Camino Agrícola del Sur-Este, la carretera local A-3.120 y el camino de la Fuente.

Deberá mejorar sus condiciones dimensionales asegurando en todos los tramos que sea posible una calzada con 6 m de anchura, aceras elevadas de 2 m de anchura.

Se dispone una banda de aparcamiento en la acera oeste de la A-3.120.

## 47.2. Calles Peatonales

Corresponde al resto de calles del ámbito, de utilización exclusivamente peatonal y de vehículo de urgencia y de abastecimiento (carga y descarga) en aquellas zonas que resulten apesetas

No existirá diferencia de altura ni de material 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.

## Artículo 48.- Espacios Libres Privados

El tipo de tratamiento previsto para estos espacios es el Tratamiento Ambiental, estableciéndose en la Ordenanza de Edificación, las condiciones de diseño que deberán cumplir.

Deberán tener resuelta la evacuación de aguas, a través del sistema de la edificación correspondiente.

## Sección 4ª. De las Condiciones de los Materiales, Mobiliario Urbano y de las Infraestructuras Urbanas

## Artículo 49.- Condiciones de los Materiales

49.1. Los materiales naturales deberán ser aptos para el fin a que se destinan.

En general, se tenderá a piedras calizas o areniscas duras.

49.2. Los materiales sustitutos 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>

## - Coloración:

Uniforme dentro de un tono adecuado al entorno y, en general, claros en enlosados y más intensos 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 cm y 18x9 cm con un espesor mínimo de 4 cm.

- Galtzada-harriak: lauki luzeak, 24x15 cm eta 18x9 cm artekoak. Lodiera: 7 cm gutxienez
- Forma: bietarako, prisma zuzena (galtzada-harrietan, tronko piramide itxura izan dezake, pixka bat). Ez dute alakarrik, ez kanabera erdirik, ez birgaldututako ertzik izango.

50. artikulua: Hiri altzarrietako baldintzak.

50.1. Elementuak.

Atal honetan, honako elementu hauek daude:

- Iturriak, bankuak, eta itxiturak.
- Kioskoak, telefono kabinak, eta paperontziak.
- Kaleen, monumentuen, eta ibilbideen seinaleak.
- Trafiko seinaleak, semaforoak eta kale itxiturak.
- Oinezkoentzako babesgarriak, babesak, barandak, eta, esku-delak.

50.2. Kalitateak.

Espazio bakoitzean egindako tratamenduen arabera izango dira. Oro har, harri naturalezkoak, egur natural nahiz margotuzkoak, margotutako burdinazkoak, aluminio lakatuzkoak, brontzezkoak, eta letoizkoak erabil daitezke.

50.3. Koloreak.

Salbuespenak salbuespen (hots, normalizatutako koloreak, esaterako, trafiko seinaleak), hauek izango dira koloreak: harriek berez dituztenak, eta, egur zein burdina margotuen kolore tradizionalak, eta, aluminio lakatuaren kolore tradizionalak.

50.4. Ehundura.

Materialarena bera.

51. artikulua: Ur hornidurako baldintzak.

51.1. Trazatuaren baldintzak.

Sarearen trazatua eratzeko, kanalizazioak, zati zuzenetan, hobe espaloienez azpitik badaude; dagoen sarearekin eratzunak itxen dituztela, eta, ahal dela, beti sakonera bera mantenduz.

51.2. Beste baldintza batzuk.

Gainerako diseinu baldintzetarako (eraikuntza, materialak...), hiritartze proiektuak hartutako erabakiak egokiak diren edo ez esango du. Nolanahi ere, Uraren Arau Nagusian, Urez hornitzeko hodiatarako arau tekniko orokorren orrian, eta, NTE.IFA eta NTE.IFF Arau teknologikoetan jasotakoa ezarriko zaie.

Era berean Araudi honetako 56. artikulua termita izurritearen hedapenaren aurkako babespenaren gainean xedatutakoa bete beharko da.

52. artikulua: Saneamendu eta estolderiako baldintzak.

52.1. Trazatuaren baldintzak.

Ur beltzak eta euri urak bereizteko sistema bat jarri beharko da.

Erregistro putzuen arteko tartea 50 cm baino txikiagoa izango da. Gainera, norabide, altuera, aldapa, edo atal aldaketa bakoitzean ere jarri beharko dira.

Biltzaileen gutxienezko aldapa % 5ekoa izango da.

Erregistro putzuen estalkiak berdinak izango dira, eta, Udalak onartzen duen modelokoak.

52.2. Beste baldintza batzuk.

Gainerako diseinu baldintzetarako (eraikuntza, materialak), hiritartze proiektuak hartutako erabakiak justifikatuko ditu. NTE-ISA eta NTE-ISS Arau Teknologikoak aplikatuko dira.

53. artikulua: Argindar hornidurako baldintzak.

53.1. Trazatuaren baldintzak.

Sareen trazatua lurpeko bideen sareari jarraituta egingo da.

Babeserako kaxa nagusia eraikinaren barruan jarri behar da, eta, leku horretara arte lurpeko sarea izango da. Debekaturik dago babeserako eta hartuneko kaxa nagusi hori eraikinaren fatxadetan jartzea.

53.2. Beste baldintza batzuk.

Sarearen diseinua, neurriak, materialen ezaugarriak indarrean dagoen Oinarrizko Arauan ezartzen denaren menpe egongo da. Eta bereziki, Voltaje Txikiko Arauetan, eta horren argibide osagarrietan ezartzen denari lotuta.

- Adoquinados: rectangulares entre 24x15 c. y 18x9 cm con un espesor mínimo de 7 cm.
- Forma: para ambos, prismática recta (en adoquines puede ser ligeramente troncopiramidal), sin biseles, medias cañas, bordes refundidos, etc.

Artículo 50.- Condiciones del Mobiliario Urbano

50.1. 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, semáforos y cierres de calles.
- Protecciones de peatones, defensas, barandillas y pasamanos.

50.2. Calidades.

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

50.3. Colores.

A excepción hecha de los elementos de colores normalizados tales como las señales de tráfico, los colores serán los naturales en las piedras y los tradicionales en madera pintada, en hierro pintado y aluminio lacado.

50.4. Textura.

La propia del material.

Artículo 51.- Condiciones del Abastecimiento de Agua

51.1. Condiciones del trazado.

El trazado de la red se completará, disponiendo las canalizaciones preferentemente en tramos rectilíneos, cerrando anillos con la red existente y manteniendo en lo posible una profundidad constante.

51.2. 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 la Norma Básica del Agua, el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua y las Normas Tecnológicas NTE.IFA. y NTE.IFF.

Así mismo deberá cumplimentarse lo dispuesto en el artículo 56 de la presente Normativa en relación con las condiciones de protección contra la Extensión de la Plaga de Termites.

Artículo 52.- Condiciones del Saneamiento y Alcantarillado.

52.1. Condiciones del Trazado

Se recomienda la adopción de un Sistema Separativo entre aguas fecales y aguas pluviales.

La distancia máxima entre pozos de registro será inferior a 50 m. debiendo colocarse en todo caso en los cambios de dirección, cambios de altura, cambios de sección.

La pendiente mínima del colector será del 5‰

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

52.2. Otras Condiciones

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

Artículo 53.- Condiciones del Abastecimiento de Energía Eléctrica.

53.1. Condiciones de Trazado

El trazado de las redes se realizará siguiendo el trazado viario, subterráneo.

La Caja General de Protección se dispondrá en el interior de la edificación, siendo hasta este punto la red subterránea, recomendándose evitar la colocación de esta Caja General de Protección y Acometida en las fachadas de las edificaciones.

53.2. Otras Condiciones

Tanto el diseño como el dimensionamiento de la red, las características y materiales, se ajustarán a la Normativa Básica vigente y en especial al Reglamento de Baja Tensión y sus instrucciones complementarias.

54. artikulua: Argiteriako baldintzak.

54.1. Argindar hornidurako sarearen trazatuaren, diseinuaren, neurrien, eta materialen baldintzak.

Argindarrerako aurreikusitakoak.

54.2. Argiteriaren baldintzak.

A) Gutxieneko argizatze maila: 20 lux, zoladuraren planotik 1 m-ra.

B) Argi puntuen mota, oro har. Txapazko farola tronkopiramidal alderantzizkatuak, fatxadei lotutako besodunak, eta, beltzez margotuak, beiradunak, nahiz polikarbonato gardendunak.

C) Argi puntu berezien motak. Espazio publiko zabaletan, esaterako, plazetan, aurreko atalean zehaztutako farolak jarri behar dira, baina, paldoetan. Egoera berezietan, ohikoak ez diren luminariak diseina daitezke. Ingurunearen ezaugarrietara moldatu beharko dute, eta, alde zuzenetik, Udalak horien aldeko txostena egin behar du.

D) Eraikinetako argizatzea. Historia eta arkitektura balio handiena duten eraikinak proiektugailu bereziekin argizta daitezke, baldin eta eraikinen arkitektura balioan eragiten ez badute.

### 3: KAPITULUA: ERABILERA ERREGULATZEKO ARAUDIA

55. artikulua.- Definizioak.

55.1. Erabilera globala.

Eremu edo zona zehatz baterako aurrikusi den erabilera orokorra da.

55.2. Erabilera zehatzak.

Antolaketa Eremuan egon daitezkeen jaruderen bateragarritasuna eta haren erregimena arautzeko Planean aurrikusten diren erabilera zehatzak dira.

55.3. Berezko erabilera.

Eraikiko den lursail unitate bakoitzarentzako bereziki aurrikusi den erabilera zehatza da.

55.4. Erabilera bateragarria. Eraikiko den lursail unitatearen berezkoa ez izanik, egoera zehatzetarako onartzen den erabilera zehatza da.

55.5. Erabilera baimendua.

Erabilera zehatza eta egoera bakoitzean harekin bateragarriak diren erabilera.

55.6. Erabilera onartua.

Planak baimendutakoa ez izanik, kasu bakoitzean ezartzen diren baldintzak mugatuta dagoen egoera berezi baterako onartzen den erabilera zehatza da, batik bat Plana indarrean jarri aurretik bazezgoelako, berehalako debekatzeak sor ditzaken arazoak direla eta.

55.7. Erabilera egoera.

Erabilera zein lekutan ezarriko diren jakiteko, honako kokalekuak ezartzen dira eta horiek eraikitze unitateetan ikus daitezke.

1. 1. kokalekua:

- Sotoaren solairuan.

2. 2. kokalekua:

- Behe solairuan.

3. 3. kokalekua:

- Goiko solairuren batean.

4. 4. kokalekua:

- Beheko eta goiko solairuetan.

55.8. Familiabakarreko etxebizitzaren erabilera. Eraikitze unitate osoa hartzen duen eta bide publikotik sarrera bereiztua duen etxebizitzari dagokio.

55.9. Familianitzeko etxebizitzaren erabilera. Eraikitze unitate berean biltzen diren eta osagai komunak (sarrera, estaldurak, etab.) batera erabiltzen dituzten etxebizitzekizkoak.

56. artikulua.- Erabilera Globala.

Plan Bereziko Antolaketa Eremu guztiaren Erabilera Globala Bizitegiatarakoa izango da.

57. artikulua.- Berezko Erabilera.

Berezko honako hiru erabilera hauek ezartzen dira: Bizitegiatarako, Komunitateko Ekipamendurako eta Eraikuntza Txikirako.

Artículo 54.- Condiciones del Alumbrado

54.1. Condiciones del Trazado, Diseño, Dimensionamiento, y Materiales de la Red de Alumbrado

Las previstas para la Energía Eléctrica.

54.2. Condiciones de Iluminación

A) Nivel mínimo de iluminación: 20 luxes a 1 m del plano del pavimento.

B) Tipo general de punto de alumbrado. Farolas troncopiramidales invertidas de chapa pintada en negro, con vidrio o policarbonato traslúcido, sobre brazo adosado a fachadas.

C) Tipos especiales de punto de alumbrado. En espacios públicos amplios, plazas, se dispondrán farolas con iguales condiciones a las expuestas en el punto anterior sobre báculos; en casos excepcionales podrán diseñarse luminarias de características no convencionales siempre que se adecuen al entorno en el que se sitúen y sean informadas 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 que se sitúen.

### CAPÍTULO 3º.- NORMATIVA REGULADORA DE LOS USOS

Artículo 55.- Definiciones

55.1. Uso Global.

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

55.2. Usos Pormenorizados.

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

55.3. Uso Característico.

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

55.4. Uso Compatible. Es el uso pormenorizado que no siendo el característico de una unidad edificatoria es aceptado en la misma en una determinada situación.

55.5. Uso Autorizado.

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

55.6. 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.

55.7. Situación de los Usos.

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

1. Situación 1ª:

- En planta de sótano.

2. Situación 2ª:

- En planta baja.

3. Situación 3ª:

- En alguna de las plantas superiores.

4. Situación 4ª:

- En planta baja y superiores.

55.8. 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.

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

Artículo 56.- Uso Global

El Uso Global de todo el Área de Ordenación del Plan Especial es el Uso Residencial.

Artículo 57.- Usos Característicos

Se establecen tres usos característicos: Uso Residencial, Uso de Equipamiento Comunitario y Uso de Edificación Menor.



## 53. artikulua.- Etxebizitzarako Berezko Erabilera.

Plan Bereziko Eremuaren Lursail eta Eraikitze Unitateen Berezko erabilera Bizitegiatarako da, Ekipamendu Komunitarioak eta Etxebizitza Txikirako diren lursail unitateak izan ezik.

Bizitegiatarako Berezko Erabilera duten Lursail eta Eraikitze Unitateetan familiabakarreko eta familiantzeko etxebizitzaren erabilera zehatzak baimentzen dira eta horiek, 1. kokalekuan izan ezik, egoera guztietan garatu ahal izango dira.

59. artikulua.- Bizitegiatarako erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak.

Bizitegiatarako Berezko Erabilera duten Lursail eta Eraikitze Unitateetan, honakoa da Erabilera Bateragarrien Erregelamendua:

## 59.1.- Erabilera produktiboa.

- Abel-Erabilera. Debekatu egiten da eta jadanik dauden instalazioak Antolaketatik Kanpokotzat jotzen dira.

- Erabilera industriala. Debekatu egiten da eta jadanik dauden instalazioak Antolaketatik Kanpokotzat jotzen dira.

- Industri eta Artisau Lantegi Txikirako Erabilera. Honako eraldaketak egiten dituzten Industri eta Artisau Lantegi Txikien jarduera baimentzen da: Egurgintza, keramikagintza, larrugintza, saskigintza, sokagintza, beiragintza, etab., betiere 2. kokalekuan barne eta honako mugekin:

- Gehienezko Potentzia Mekanikoa: 10 Kw.

- Joularen eraginarengatik beroa Sortzeko Potentzia: 25 Kw.

- Gehienezko Azalera erabilgarria: 270 m<sup>2</sup>.

- Gordetegirako Erabilera. Debekatu egiten da, baldin eta, 1. eta 2. kokalekuetan izaera bateragarria duen beste baimendutako jarduera batekin loturarik ez badu. Jadanik dauden gordetegiak onartzen dira, iragankortasun eperik jarri gabe; haien sendotze eta hobekuntza lanak baimentzen dira eta ez, ordea, handitze lanak.

## 59.2.- Hirugarren mailako erabilera.

- Erabilera komertziala. Jarduera Komertziala 2. kokalekuaren barne baimentzen da.

- Bulegoen erabilera. 2. eta 4. kokalekuaren barne baimentzen da.

- Jarduera Profesionaltarako Erabilera. Honako jarduera hauek, 2., 3., eta 4. kokalekuetan baimentzen dira: Bulego Profesionalak, Mediku Kontsultak, etab.

- Establezimendu Publikorako Erabilera. Honako jarduera hauek, 2. kokalekuan baimentzen dira: Taberna, Kafetegia, Jatetxea, Puba, Dantzatokia, etab. Jatetxeen kasuan lehen solairuan ere egin daitezke, betiere behe solairuarekin lotuta badude.

- Hotel Erabilera. 2. eta 4. kokalekuetan baimentzen da.

59.3.- Ekipamendu Komunitario Publikoaren eta Pribatuaren Erabilera.

2. kokalekuan baimentzen da eta lehen solairuan, beheko solairuarekin loturarik badu.

## 59.4.- Aparkalekuaren Erabilera.

1. eta 2. kokalekuetan baimentzen da. Gehienezko edukiera bi ibilgailuetakoa da etxebizitza bakoitzeko, Ibilgailu-Zirkulazio eta Ibilgailu-Zirkulazio Murriztua kalifikazio duen kaletik sarrera duten lursail eta eraikitze unitateetan.

## 60. artikulua.- Ekipamendu Komunitarioaren Berezko Erabilera.

Berezko Erabilera Komunitarioa duten Lursail eta Eraikitze Unitateentzako honako berezko erabilera bereziak ezartzen dira: Erliziozkoa, soziokulturala, kirola eta generikoa.

Ekipamendu Komunitarioaren erabilerak egoera guztietan garatu ahal izango dira, lehenengoan izan ezik, non gordetegirako erabilera edo erabilera bateragarriak ezartzen diren; horietaz gain ere baimentzen dira, nahiz eta eraikinaren balioa mententzearen kontrakoak izan, aurikusitako erabilera zehatza behar bezala garatzeko beharrezkoak direnak.

61. artikulua.- Ekipamendu Komunitarioa duten Berezko Erabilerarako Eraikinak.

- Erljio-ekipamenduak

- San Andres Parrokia eliza

- Kristo Santuaren ermita

- Ekipamendu soziokultural eta administratibokoak

- Pilotaleku kaleko 11. zenbakiak dagoen eraikina (Eskola Zaharrak)

## Artículo 58.- Uso Característico Residencial

El Uso Característico de las Unidades Parcelarias y edificatorias del Área del Plan Especial es el Residencial, con excepción de las unidades parcelarias que se califican de uso Característico de Equipamiento Comunitario y de Uso Característico de Edificación Menor.

En las unidades parcelarias y edificatorias de Uso Característico Residencial se autorizan los usos Pormenorizados de Vivienda Unifamiliar y Vivienda Plurifamiliar que podrán desarrollarse en todas las situaciones excepto en situación 1ª.

## Artículo 59.- Usos Compatibles con el Uso Residencial

En las Unidades Parcelarias y Edificatorias de Uso Característico Residencial la Reglamentación de Usos Compatibles será la siguiente:

## 59.1. Uso Productivo

- Uso Pecuário. Queda prohibido, declarándose Fuera de Ordenación las instalaciones existentes.

- Uso Industrial. Queda prohibido declarándose Fuera de Ordenación las instalaciones existentes.

- Uso de Pequeños Talleres Industrio-Artesanales. Se autoriza la actividad de Pequeños Talleres Industrio-Artesanales de transformación de la Madera, Cerámica, Cuero, Cestería, Cordelería, 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 y 2ª. Se toleran los Almacenes existentes sin establecer plazos de transitoriedad, autorizándose en este caso obras de consolidación y mejora, pero no los de ampliación.

## 59.2. Uso Terciario

- Uso Comercial. Se autoriza la Actividad comercial en situación 2ª.

- Uso de Oficinas. Se autoriza en situación 2ª y en situación 4ª.

- Uso de Actividades Profesionales. Se autoriza la actividad de Despachos Profesionales, Consultas Médicas, etc., en situación 2ª, 3ª y 4ª.

- Uso de Establecimientos Públicos. Se autoriza la actividad de Bar, Cafetería, Restaurante, Pub, Discoteca, etc., en situación 2ª. En el caso de los restaurantes se autorizan así mismo en planta 1ª siempre que estén vinculados a la planta baja.

- Uso Hotelero. Se autoriza en las situación 4ª.

## 59.3. Uso de Equipamiento Comunitario Público y Privado

Se autoriza en situación 2ª, en situación 4ª y en planta 1ª siempre que estén vinculados a la planta baja.

## 59.4. Uso de Guardería de Vehículos

Se autoriza en situación 1ª y 2ª, con una capacidad máxima de 2 vehículos por vivienda, en unidades parcelarias y edificatorias con acceso desde la calle calificada de Tráfico Rodado.

## Artículo 60.- Uso Característico de Equipamiento Comunitario

Para las Unidades Parcelarias y Edificatorias de Uso Característico Comunitario se establecen los siguientes usos característicos específicos: Religioso, Socio-cultural, Deportivo y Genérico.

Los usos de Equipamiento Comunitario podrán desarrollarse en todas las situaciones, excepto la situación 1ª, para la que se establece el uso de almacén u otro uso complementario, autorizándose además los que fueran necesarios para el buen desarrollo del uso específico previsto que no resulten contrarios a la preservación del valor de la edificación.

Artículo 61.- Edificios de Uso Característico de Equipamiento Comunitario

- Equipamiento Religioso

- Iglesia Parroquial de San Andrés

- Ermita del Santo Cristo

- Equipamiento Socio-Cultural-Administrativo

- Edificio número 11 de la Calle Frontón (Antiguas Escuelas)

- Kirol ekipamendua
  - Bolatokia
  - Pilotaleku berria
- Ekipamendu orokorra
  - Plaza Berriko 2. zenbakian dagoen eraikina
  - Centro kaleko 4. zenbakian dagoen eraikina
- Hilerria
  - Parrokia elizaren ondoan
- Garbitokia
  - Iturria kaleko 3. zenbakian dagoen eraikina

62. artikulua.- Baimendutako jardueren katalogoa.

Eusko Jaurlaritzak emandako Birgaitze Dekretuaren arabera, Areak baimendutako jarduera bateragarrian honako kategoria haue-  
tan sailkatu dira:

1. kategoria

- Merkataritza jarduera.
- Bulego jarduera.
- Establezimendu Publikoen jarduera.
- Hotel jarduera.

3. kategoria

- Industria jarduera.

4. kategoria

- Ibilgailuen aparkalekua.
- Gordetegi jarduera.

### III. TITULUA.- KUDEAKETA ARAUTZEN DUEN ARAUDIA

63. artikulua.- Ekimen publikoa eta pribatua.

Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren garapenerako aurrikus-  
ten den Kudeaketa modua, jarduera publikoaren eta pribatuaren osa-  
tzean oinarritzen da.

63.1.- Ekimen Pribatua.

Ekimen pribatuari dagokio Etxebizitzarako Berezko Erabilerak  
duten eraikinen Birgaitze Jarduerak burutzea; Ekimen horiek Eusko  
jaurlaritzaren Hiritartu eta Eraikitako Ondarea Birgaitzeko Dekretuan  
xedatutako dirulaguntzak jasoko dituzte, bai eta Aranbarri Elkarteak  
eta Santikurutze Kanpezuko udalak xedatutakoak ere.

63.2.- Ekimen Publikoa.

Ekimen publikoari dagokio Espazio Publiko Librearen eta Ekipa-  
mendu Komunitarioaren Sistemarako Lurzoru kalifikatua lortzeko hel-  
burua duten Birgaitze Jarduerak gauzatzea, bai eta ekipamendu egin-  
kizunetara zuzendatutako eraikinen birgaitzea eta Urbanizatzeko lanak  
eta behar diren azpiegiturak gauzatzea.

64. artikulua.- Birgaitze Babestuko Jarduerak.

Birgaitze Babestuko Jarduerak dira, HEObDko 4. eta 6. atiku-  
luetan xedatutakoari jarraiki, esku hartze Modu eta Motei atxikitako  
Plan Bereziaren Araudian aurrikusitakoa betez, gauzatzen diren arki-  
tektura eta urbanizatzeko jarduerak.

65. artikulua.- Alde eraikigarrien kudeaketa

P^lanaren xedapenak gauzatzearren, alde eraikigarrien multzoa  
bi kudeaketa areatan banatzen da. Honako hauek dira kudeaketa ara-  
horiek:

65.1. Kudeaketa Zuzeneko Area

Area honetan Planaren xedapenak hasierako lurzati bakoitzera-  
ko gauzatu ahalizango dira, aurrekijakusten denaren arabera. Ez da  
beharrezkoa izango lehiaketan lurzati bat baino gehiago sartzea. Area  
honetan egingop diren jarduketak Indarrean dagoen Lurzoruaren  
Legearen 143. artikuluaaren arabera Hiri Lurzoruan egiteko diren jar-  
duketa sistematikoekin bat datoz.

Halere Planaren aurreikuspenak garatzearren Area honetan zen-  
bait egikaritzapen unitate mugatu ahal izango dira, indarrean dago-  
en Lurzoruaren Legearen 146. artikularekin bat etorritik

Babestutako Birgaitze jarduerak zuzenean burutuko dira eta ez  
da Betebeharren eta Onuren Banaketaren gaineko espedientearen  
aurreko onespenik eskatuko: eraikitze Proiektua, ordea, bai aurkez-  
tu behar da, zeinek dagozkion zehazpenaz barne hartzeaz gain, beste  
hauek ere barne hartu beharko ditu:

- Equipamiento Deportivo

- Bolera
- Nuevo Frontón

- Equipamiento Genérico

- Edificio número 2 de la Plaza Nueva
- Edificio número 4 de la Calle Centro

- Cementerio

- Junto a la Iglesia Parroquial

- Lavadero

- Edificio número 3 Calle La Fuente

Artículo 62.- Catálogo de Actividades Permitidas

De acuerdo con lo previsto en el Decreto de Rehabilitación del  
Gobierno Vasco se han clasificado las actividades compatibles auto-  
rizadas en el Área en las siguientes categorías:

Categoría 1ª

- Actividad Comercial.
- Actividad de Oficinas.
- Actividad de Establecimientos Públicos.
- Actividad Hotelera.

Categoría 3ª

- Actividad Industrial.

Categoría 4ª

- Actividad de Guardería de Vehículos.
- Actividad de Almacén.

### TÍTULO III.- NORMATIVA REGULADORA DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 63.- Iniciativa Pública y Privada

La forma de Gestión que se prevé para el desarrollo del Plan  
Especial de Rehabilitación Integrada se basa en la complementación  
de actuaciones Privadas y Públicas.

63.1. Iniciativa Privada

Le corresponde a la Iniciativa Privada con carácter general la  
realización de las Actuaciones de Rehabilitación de las Edificaciones  
de Uso Característico Residencial, que contarán con las ayudas eco-  
nómicas establecidas en el Decreto de Rehabilitación del Patrimonio  
Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco, las fijadas por la  
Sociedad Arabarri, y las que establezca el Ayuntamiento de Santa  
Cruz de Campezo.

63.2. Iniciativa Pública

Le corresponde a la Iniciativa Pública la realización de las  
Actuaciones tendentes a la consecución del Suelo calificado para  
Sistema de Espacios Libres Públicos y Equipamiento Comunitario,  
así como la rehabilitación de las edificaciones destinadas a  
Equipamiento, la restauración de la Muralla, y la realización de las  
obras de Urbanización y de Infraestructuras necesarias,

Artículo 64.- Actuaciones de Rehabilitación Protegida

Son Actuaciones de Rehabilitación Protegida de acuerdo con lo  
dispuesto en los artículos 4º y 6º del D.R.P.U.E. las actuaciones  
Arquitectónicas y de Urbanización que sujetas a las Formas y Tipos  
de Intervención se realicen conforme a lo previsto en la Normativa  
del Plan Especial.

Artículo 65.- Gestión de las Zonas Edificables

Al objeto de la ejecución de las determinaciones del Plan se sub-  
divide el Conjunto de las zonas Edificables en dos Áreas de Gestión  
diferenciada, de la siguiente:

65.1. Área de Gestión Directa

En este Área la ejecución de las determinaciones del Plan se  
prevé que se pueda realizar de forma individualizada para cada par-  
cela inicial, no siendo necesario el concurso de más de una parcela.  
Las actuaciones en esta Área se corresponden con las actuaciones  
asistémicas en Suelo urbano, definidas en el artículo 143 de la  
vigente Ley del Suelo.

No obstante podrá en desarrollo de las previsiones del Plan deli-  
mitarse en esta Área Unidades de Ejecución, conforme a lo previs-  
to en el artículo 146 de la vigente Ley del Suelo.

Las Acciones de Rehabilitación Protegida se podrán llevar a efec-  
to de forma directa, sin la necesidad previa de aprobación de un  
Expediente de reparto de Cargas y Beneficios, mediante la presen-  
tación de un Proyecto de Edificación que, además de contener las  
determinaciones que por su naturaleza le correspondan, cumpli-  
mentan los siguientes extremos:

1. 1. Kasu bakoitzari dagozkion derrigorrezko lur-lagapenak ezarriko dira, ondoko agiri hauetan ezarritakoari jarraituta: Eraikuntzaren Antolaketaren, Lerrokaduren eta Eraikuntza Lerroen Planoa, Etxaditan Antolatzeke Plano Fitxa eta Espazio Libreen Antolaketa Planoa.

2. Dagokion Eraikitze Ordenantza eta Urbanizazioak Egokitzeko Araudia betetzen dela ziurtatuko da.

3. Jabeek edo, gutxienez, jadanik eraikita dagoen eraikinaren kasuan, eraikitako azalaren bi herenen jabeek, Birgaitze Jarduerak burutuko dituztela egiaztatzea. Azken balizko horretan, udalak, birgaitze lanarekin ados ez dauden jabeen eraikinen zati bat desjabeitzeko ahalmena izango du, indarrean dagoen Lurzoruaren Legaren 132. artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz.

Birgaitze lanak egiten ez diren bitartean, Antolaketa, Lerrokadura eta Sestren Planoan definitutako Lerrokaduretatik kanpo gelditzen diren eraikinak Antolaketatik kanpo egongo dira eta araudi honetako 25.2. artikuluan aurreikusitako erregimean ezarriko zaie.

#### 65.2. Egikaritzapen Unitateen Area

Bizitegiertako zazpi egikaritzapen unitate mugatzen dira, denak kudeaketa pribatukoak, eta Ekipamenduetarako egikaritzapen publiko unitate bat.

- Bizitegiertako Egikaritzapen unitateak

##### 1. BEU

Mugaketa: 5 zenbakiko planoan adierazitakoa  
Azalera: 673 m<sup>2</sup>.  
Okupazioa: 216 m<sup>2</sup>.  
Gehieneko azalera eraikigarria: 432 m<sup>2</sup>.  
Solairu kopurua: BS+1  
Eragindako eraikinak: 4 eta 6.18 zenbakietako planoetan adierazitakoak  
Jardute Sistema: Konpentsazioa

##### 2. BEU

Mugaketa: 5 zenbakiko planoan adierazitakoa  
Azalera: 591 m<sup>2</sup>.  
Okupazioa: 238 m<sup>2</sup>.  
Gehieneko azalera eraikigarria: 476 m<sup>2</sup>.  
Solairu kopurua: BS+1  
Eragindako eraikinak: 4 eta 6.18 zenbakietako planoetan adierazitakoak  
Jardute Sistema: Konpentsazioa

##### 3. BEU

Mugaketa: 5 zenbakiko planoan adierazitakoa  
Azalera: 391 m<sup>2</sup>.  
Okupazioa: 152 m<sup>2</sup>.  
Gehieneko azalera eraikigarria: 304 m<sup>2</sup>.  
Solairu kopurua: BS+1  
Eragindako eraikinak: 4 eta 6.18 zenbakietako planoetan adierazitakoak  
Jardute Sistema: Konpentsazioa

##### 4. BEU

Mugaketa: 5 zenbakiko planoan adierazitakoa  
Azalera: 622 m<sup>2</sup>.  
Okupazioa: 223 m<sup>2</sup>.  
Gehieneko azalera eraikigarria: 446 m<sup>2</sup>.  
Solairu kopurua: BS+1  
Eragindako eraikinak: 4 eta 6.18 zenbakietako planoetan adierazitakoak  
Jardute Sistema: Konpentsazioa

##### 5. BEU

Mugaketa: 5 zenbakiko planoan adierazitakoa  
Azalera: 450 m<sup>2</sup>.  
Okupazioa: 170 m<sup>2</sup>.  
Gehieneko azalera eraikigarria: 340 m<sup>2</sup>.  
Solairu kopurua: BS+1  
Eragindako eraikinak: 4 eta 6.18 zenbakietako planoetan adierazitakoak  
Jardute Sistema: Konpentsazioa

##### 6. BEU

Mugaketa: 5 zenbakiko planoan adierazitakoa  
Azalera: 494 m<sup>2</sup>.  
Okupazioa: 187 m<sup>2</sup>.

1. Establecerá las cesiones obligatorias de terreno que procedan de conformidad con lo previsto en el Plano de Ordenación en la edificación, Alineaciones y Líneas de Edificación, en el Plano Ficha de Ordenación por Manzanas en los Planos de Ordenación de los Espacios Libres.

2. Justificará el cumplimiento de la Normativa Urbanística y la Ordenanza de Edificación que le correspondan.

3. Acreditará 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, de conformidad con lo previsto en el artículo 132 de la vigente Ley del Suelo.

En tanto no se realicen las Acciones de rehabilitación, los edificios que queden fuera de las Alineaciones definidas en el Plano de Ordenación, Alineaciones y Rasantes, quedan declaradas Fuera de Ordenación, siéndoles de aplicación el régimen previsto en el artículo 25.2 de la presente normativa.

#### 65.2. Área de Unidades de Ejecución

Se delimitan siete unidades de ejecución residenciales de gestión privada y una unidad de ejecución pública de Equipamiento.

- Unidades de Ejecución Residenciales

##### UER1

Delimitación: la señalada en el Plano número 5  
Superficie: 673 m<sup>2</sup>.  
Ocupación: 216 m<sup>2</sup>.  
Superficie máxima edificable: 432 m<sup>2</sup>.  
Número de Plantas: PB + 1  
Edificaciones afectada: las señaladas en los planos 4 y 6.18

Sistema de Actuación: Compensación

##### UER2

Delimitación: la señalada en el Plano número 5  
Superficie: 591 m<sup>2</sup>.  
Ocupación: 238 m<sup>2</sup>.  
Superficie máxima edificable: 476 m<sup>2</sup>.  
Número de Plantas: PB + 1  
Edificaciones afectada: las señaladas en los planos 4 y 6.18

Sistema de Actuación: Compensación

##### UER3

Delimitación: la señalada en el Plano número 5  
Superficie: 391 m<sup>2</sup>.  
Ocupación: 152 m<sup>2</sup>.  
Superficie máxima edificable: 304 m<sup>2</sup>.  
Número de Plantas: PB + 1  
Edificaciones afectada: las señaladas en los planos 4 y 6.18

Sistema de Actuación: Compensación

##### UER4

Delimitación: la señalada en el Plano número 5  
Superficie: 622 m<sup>2</sup>.  
Ocupación: 223 m<sup>2</sup>.  
Superficie máxima edificable: 446 m<sup>2</sup>.  
Número de Plantas: PB + 1  
Edificaciones afectada: las señaladas en los planos 4 y 6.18

Sistema de Actuación: Compensación

##### UER5

Delimitación: la señalada en el Plano número 5  
Superficie: 450 m<sup>2</sup>.  
Ocupación: 170 m<sup>2</sup>.  
Superficie máxima edificable: 340 m<sup>2</sup>.  
Número de Plantas: PB + 1  
Edificaciones afectada: las señaladas en los planos 4 y 6.18

Sistema de Actuación: Compensación

##### UER6

Delimitación: la señalada en el Plano número 5  
Superficie: 494 m<sup>2</sup>.  
Ocupación: 187 m<sup>2</sup>.

Gehieneko azalera eraikigarria: 374 m<sup>2</sup>.  
Solairu kopurua: BS+1  
Eragindako eraikinak: 4 eta 6.18 zenbakietako planoetan adierazitakoak  
Jardute Sistema: Konpentsazioa

## 7. BEU

Mugaketa: 5 zenbakiko planoan adierazitakoa  
Azalera: 417 m<sup>2</sup>.  
Okupazioa: 131 m<sup>2</sup>.  
Gehieneko azalera eraikigarria: 262 m<sup>2</sup>.  
Solairu kopurua: BS+1  
Eragindako eraikinak: 4 eta 6.18 zenbakietako planoetan adierazitakoak  
Jardute Sistema: Konpentsazioa

- Ekipamenduetarako Egikaritzapen Unitate Publikoa: Frontoi-kiroldegia

- Mugaketa: 5. planoan adierazitakoa
- Azalera: 1.160 m<sup>2</sup>.
- Frontoi bat eta kirol pista bat eraikitzea. Hauek estali ahal izango dira
- Jardute Sistema: ekimen publikoa (Desjabetzapena)

66. artikulua.- Kudeaketa modua egikaritzapen unitateko esparruan

## 66.1. Jardun sistema

67.2. artikuluan egikaritzapen unitateak zehazten dira, bai eta dagokion jardun sistema erabaki ere.

## 66.2. Kargak eta onurak banatzeko espedienteak

Birgaitze ekintza babestuak gauzatu aurretik, ezinbestekoa izango da dagokion konpentsazio espedienteak onartzea, planaren zehaztapenak bete behar dituenak.

## 66.3. Onurak eta kargak banatzeko proiektuaren baldintzak

Kompentsazio proiektuak honako alderdiak izan behar ditu berezko zehaztapenak ez ezik.

## 1. Hirigintza araudi ezargarria aplikatu dela egiaztatzeko agiria.

2. Beharrezko erasketak eta Udalari nahitaz laga beharreko lur-sailak eskualdatzeko epea ezartzea.

## 3. Birgaitzeko ekintzak gauzatzeko epea ezartzea.

Kompentsazio proiektuetako baldintzak ez badira betetzen, Udalak konpentsazio batzordearen ordezkari jardun ahal izango du, beharrezkoak diren ondasunak desjabetzera eta agindutako lanak egitera irits daiteke, eta dagokien kostua leporatuko zaie jabeei.

## 66.4. Birgaitzeko ekintzen aurreko eraikuntzako araubidea.

Birgaitze ekintzak egiten ez diren bitartean, antolaketa planoan zehaztutako lerrokaduretatik kanpo geratzen diren eraikuntzak antolaketatik kanpoko eraikuntzat joko dira, eta arautegi honetako 25.2. artikuluan xedatutakoa aplikatuko zaie.

## 67. artikulua.- Espazio libreen sistemaren zonen kudeaketa

Espazio libre publikoek dagokien lurra lortzea, bai eta ekimen publikoari dagokion toki libre publikoen sistemari dagokion lurreko azpiegiturak, hiriritartzea eta berriritartzea egitea ere.

## 3. KAPITULUA.- BIRGAITZE EKINTZETAKO BALDINTZAK, BIRGAITZEAREN ONURETAKO ESKUBIDEAK ETA UDALAREN AHALMENAK

## 68. artikulua.- Birgaitze ekintzetako baldintzak

Birgaitze ekintzen baldintzak: Plan Bereziko eta Eusko Jaurlaritzako Hirigintza Plangintzako Arautegi Bereziko Dekretuko zehaztapenak betetzea eta, batez ere, hirigintzako egokitzea eta ordenamendu berria espazio libre publikoetarako ezarritako neurriak lortzekoak direnak.

69. artikulua.- Birgaitzearen onuradunen eskubideak eta laguntza ekonomiko eta finantzakoak

Birgaitzearen onuradunen eskubideak planak agindutako eraikuntza aprobetxamendua eta Eusko Jaurlaritzako HPAB Dekretuan

Superficie máxima edificable: 374 m<sup>2</sup>.  
Número de Plantas: PB + 1  
Edificaciones afectada: las señaladas en los planos 4 y 6.18

Sistema de Actuación: Compensación

## UER7

Delimitación: la señalada en el Plano número 5  
Superficie: 417 m<sup>2</sup>.  
Ocupación: 131 m<sup>2</sup>.  
Superficie máxima edificable: 262 m<sup>2</sup>.  
Número de Plantas: PB + 1  
Edificaciones afectada: las señaladas en los planos 4 y 6.18

Sistema de Actuación: Compensación

- Unidad de Ejecución Pública de Equipamiento: Frontón Polideportivo

- Delimitación: la señalada en el Plano 5
- Superficie: 1.160 m<sup>2</sup>.
- Construcción de un Frontón y Pista Polideportiva, que podrá cubrirse.
- Sistema de Actuación: Iniciativa Pública (Expropiación)

Artículo 66.- Forma de Gestión en el Área de Unidades de Ejecución

## 66.1. Sistema de Actuación

En el artículo 67.2 se definen las Unidades de Ejecución y se determina el Sistema de Actuación correspondiente.

## 66.2. Expediente de Reparto de cargas y Beneficios

Con carácter previo a la ejecución de las Acciones de Rehabilitación Protegida será imprescindible la aprobación del Expediente de Compensación correspondiente, que deberá cumplir las determinaciones del Plan.

## 66.3. Condiciones del Proyecto de reparto de Beneficios y Cargas

El Proyecto de Compensación además de las determinaciones que les son propias deberán contener los siguientes extremos:

1. Justificación del cumplimiento de la Normativa Urbanística de Aplicación.

2. Establecimiento del Plazo para efectuar los derribos necesarios y para efectuar la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria.

3. Establecimiento del Plazo de Ejecución de las Acciones de Rehabilitación.

En caso de incumplimiento de las condiciones contenidas en los proyectos de compensación, el Ayuntamiento podrá actuar en sustitución de la Junta de Compensación, pudiendo llegar a la expropiación de los bienes necesarios y a la realización de las obras previstas repercutiendo en los propietarios el coste en la proporción que les corresponda.

66.4. Régimen de la Edificación previo a las Acciones de Rehabilitación

En tanto no se realicen las Acciones de Rehabilitación, los edificios que queden fuera de las Alineaciones definidas en el Plano de Ordenación, Alineaciones y Rasantes, quedan declaradas Fuera de Ordenación, siéndoles de aplicación el régimen previsto en el artículo 25.2 de la presente normativa.

Artículo 67.- Gestión de las zonas del Sistema de Espacios Libres Públicos

La obtención del Suelo correspondiente a nuevos Espacios Libres Públicos así como la construcción de las Infraestructuras, urbanización y reurbanización del Suelo correspondiente al Sistema de espacios Libres Públicos corresponden a la Iniciativa Pública.

## CAPÍTULO 3º.- CONDICIONES DE LAS ACCIONES DE REHABILITACION, DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA REHABILITACION Y FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO

## Artículo 68.- 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 R.P.U.E. 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 69.- Derechos de los Beneficiarios de la Rehabilitación y Ayudas Económico-Financieras

Los derechos de los beneficiarios de la rehabilitación son el aprovechamiento edificatorio establecido por el Plan y el acceso a las

xedatutako finantzaketa laguntzen eskuragarritasuna dira, bai eta Arabarri izeneko Arabako Gune Historikoen Kudeaketa Baltzuak xedatutakoak ere, Kanpezuko Udalak xeda ditzakeenak ahaztu gabe.

#### 70. artikulua.- Udalaren ahalmenak

70.1. Udalaren esku hartzeko ahalmenak dira, birgaitze ekintzen, Plan Berezian ezartzen diren ekintzen eta HPAB Dekretuak eta indarrean dagoen Lurraren Legeak eta bere arategiek eragiten dituen ekintzen arloan.

70.2. Batez ere Udalak izango du ahalmena birgaitze prozesuan zuzenean esku hartzeko, beste birgaitze ekintzak gauzatzeko erabakigarriak diren faktoreak lortzeko kasu justifikatuetan; esaterako, kaleak erabat ibilgarri izatea lortzeko. Horretarako, eragindako ondatsun guztiak edo zati bat desjabe ditzake.

70.3. Udalak, bere ahalmenak erabilita eta birgaitzea sustatzeko, urbanizatzearen kostua hartuko du bere gain planaren esparruko espazio libre publikoetan, dagozkion zerga bereziei uko eginez. Azken honek ez du horregatik balioa handitzeko balio izango inola ere, ez eta desjabetze bat egonda ere, Lurraren Balioztapeneko Foru Arauak (1983ko azaroaren 14koa) VI. kapituluaren 6. artikuluan ezarritakoarekin bat.

### Iragarkiak

#### NEKAZARITZA ETA INGURUMEN SAILA

##### INGURUMEN ZUZENDARITZA

383

**Iragarpena, ondorengo zigor espedientei ebazpena jakinarazteko:**

Administrazio Publikoen Lege Araubideari eta Guztien Administrazio Prozedurari buruko azaroaren 26ko 30/92 Legearen 59.4 eta 61. artikuluetan ezarritakoaren arabera, Arabako Lurralde Historikoen ALDIZKARI OFIZIALEAN iragarpena argitaratuz egiten da jakinarazpen hau, uztailearen 4ko 13/86 Mendien Foru Araua, Arabako Lurralde Historikoko Mendien Eregimenari buruzkoa, hausteagatik ondoren zerrendatzen diren zigor prozeduren ebazpena jakinarazten saiatuta ez baita lortu. Prozedura horien espedienteak doakien eskura daude Arabako Foru Aldundiaren Nekazaritza eta Ingurumen Saileko Idazkaritza Tekniko-Juridikoko Zerbitzuan.

Doakienek jakin dezaten argitaratzen da hau, ondorengo ohar hauek egiten direlarik:

1.- Hilabeteko epean, iragarpen hau argitaratu ondorengo egunetik kontatzen hasita, Nekazaritza eta Ingurumen Saileko foru diputatuaren aurrean gora jotzeko errekurtsioa aurkeztu ahal izango dute, egokitzat jotzen dituzten alegazioak eta frogak aurkeztuz.

2.- 20 eguneko epean, iragarki hau argitaratu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita, arau-haustea dela eta jarritako isunaren zenbatekoa ordaindu beharko da edozein banketxetan. Ordaintzerakoan espedientearen zenbakia, gaia eta zerbitzua adierazi beharko dira, ordainketa behar bezala identifikatzeko.

Espedienteak: 50/01

Titularra/Bermatzailea: José Benito Alzuri Zugarramardi jauna

Eguna: 02/05/31

Haustutako agindua: 125.1. artikulua

#### NEKAZARITZA ETA INGURUMEN SAILA

##### INGURUMEN ZUZENDARITZA

384

**Iragarpena, ondorengo zigor espedienteen hasiera eta instrukzio-egilearen izendapena jakinarazteko:**

Administrazio Publikoen Lege Araubideari eta Guztien Administrazio Prozedurari buruko azaroaren 26ko 30/92 Legearen 59.4 eta 61. artikuluetan ezarritakoaren arabera, Arabako Lurralde Historikoen ALDIZKARI OFIZIALEAN iragarpena argitaratuz egiten da jakinarazpen hau, uztailearen 4ko 13/86 Mendien Foru Araua, Arabako Lurralde Historikoko Mendien Eregimenari buruzkoa, hausteagatik ondoren zerrendatzen diren zigor prozeduren hasiera eta Instrukzio-egilearen izendapena jakinarazten saiatuta ez baita lortu. Prozedura horien

Ayudas de Financiación previstas en el Decreto R.P.E.U. del Gobierno Vasco y las dispuestas por la Sociedad de Gestión de los Cascos Históricos de Álava Arabarri, así como a los que pueda establecer el Ayuntamiento de Campezo.

#### Artículo 70.- Facultades del Ayuntamiento

70.1. 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 D.R.P.U.E. y la vigente Ley del Suelo y sus reglamentos.

70.2. 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, como es la transibilidad total de los caños para lo cual podrá proceder a la expropiación de las propiedades afectadas parcial o totalmente.

70.3. 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, renunciando al establecimiento de las Contribuciones Especiales correspondientes, lo que en ningún caso podrá servir para aumentar por este concepto el valor de cara a una posible expropiación de acuerdo con lo establecido en la Norma Foral (14 de noviembre de 1983) de Valoración del Suelo en su CAP. VI artículo 6º.

### Anuncios

#### DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA Y MEDIO AMBIENTE

##### DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE

383

**Anuncio por el que se notifica la resolución de los siguientes expedientes sancionadores.**

De conformidad con lo establecido en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se realiza la presente notificación mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava, al haberse intentado sin efecto la notificación de la Resolución de los procedimientos sancionadores que se relacionan, por infracción a la Norma Foral de Montes 13/86, de 4 de julio, Reguladora del Régimen de los Montes del Territorio Histórico de Álava, cuyos expedientes se hallan a disposición de los interesados en el Servicio de la Secretaría Técnico-Jurídica de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Álava.

Lo que se hace público para conocimiento de los interesados con las siguientes advertencias:

1.- En el plazo de 1 mes, contado a partir del día siguiente de la publicación de este anuncio, podrán ser presentado Recurso de Alzada ante el Diputado Foral titular del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente, presentando las alegaciones y pruebas que consideren convenientes.

2.- En el plazo de 20 días, contados a partir del día siguiente de la publicación de este anuncio, deberá ser ingresado el importe de la infracción en cualquier Entidad Bancaria, haciendo referencia para la correcta identificación del pago al número de expediente, asunto y Servicio.

Expediente: 50/01

Titular/Garante: Don José Benito Alzuri Zugarramardi

Fecha: 31/05/02

Precepto infringido: Art.-125.1

#### DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA Y MEDIO AMBIENTE

##### DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE

384

**Anuncio por el que se notifica el inicio y el nombramiento de la Instructora de los siguientes expedientes sancionadores**

De conformidad con lo establecido en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se realiza la presente notificación mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava, al haberse intentado sin efecto la notificación del inicio y el nombramiento de la Instructora de los procedimientos sancionadores que se relacionan, por infracción a la Norma Foral de Montes 13/86, de 4 de julio, Reguladora del