

Gizarte ekipamendurako erabiliko den lurra herri-erabilerako gunea da, non xedea hezkuntza, sorospena, osasuna, kultura, administrazioa eta industrialdearen balizko beharrak asetzeko zerbitzuak diren.

Eraikuntza.

Merkataritzako eta gizarteko ekipamenduko lurra eraikuntza baimentzen da, baldintza hauek betetzen baditu:

Lurraren gehieneko okupazioa: %70

Eraikuntzaren gehieneko altuera: 8,50 m erlaitzeraino (b. oina +I)

Derrigorrezko atzeraemanguneak: 10 m lur sailaren frontetik, 5 m zedarrietatik.

Erabilera osagarria oinarrizko azpiegitura dela ezartzen da.

40.5. Bide sarea.

Definizioa.

Edozein pertsona eta ibilgailu ibiltzeko, zirkulatzeko eta aldi baterako bertan egoteko eremuak dira. Eremuak elkarren artean lotzen ditu eta beste lur sail batzuetara iristeko balio dute.

Bide sarearen erabilera nagusia honako hau da, beraz: pertsonak eta ibilgailuak bertan ibiltzea.

Plan Partzialean zehazten diren oinarrizko azpiegituren instalazioa edo sareak ere baimentzen dira, baldin eta trafikoa arrunta, oinezkoena edo ibilgailuena oztopatzen ez badute.

Eraikuntza.

Oro har edozein eraikuntza mota debekatuta dago.

Bakarrik behin-behineko herri-zerbitzu batzuen instalazioak baimentzen dira (hala nola telefono kabinak) edo herri-garraioari lotutakoak (markesina), oinezkoen trafikoa oztopatuko ez dutenak. Edonola ere, elementu hauek ez dute galtzada eragingo.

40.6. Araztegia.

Gune honek poligonoko hondakin urak arazteko zerbitzuak eman-gitu ditu.

Eraikuntza.

Lurraren gehieneko okupazioa: %30

Eraikuntzaren gehieneko altuera: 7,50 m erlaitzeraino (b. oina +I)

Eraikigarritasuna: 0,30 m²/m²

Derrigorrezko atzeraemanguneak: 10 m lur sailaren frontetik, 5 m zedarrietatik.

Erabilera osagarria oinarrizko azpiegitura dela ezartzen da.

HERRILAN ETA HIRIGINTZA SAILA

6.165

Iragarkia

Honen bidez, irailaren 25eko 827/00 Foru Agindua iragartzen dugu. Aguraingo hirigune historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren Testu Berrituaren espedienteari buruzko foru agindua da.

Adierazitako egunean Herrilan eta Hirigintza Sailak emandako foru aginduaren xedatze zatia ondorengo hau da:

"Lehena.- Hirigintza, Arkitektura eta Ingurugiroko diputatuak, martxoaren 27ko 164/1999 Foru Aginduan ezarritako baldintzak bete direla onartzea. Foru agindu horren bidez, Aguraingo gune historikoa Birgaitzeta Integratuaren Plan Bereziaren espediente behin bertan onartu zen.

Bigarrena: Ebazpen hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta Arabako Lurralde Historikoa Aldizkari Ofizialean argitaratzea."

Ebazpen honen aurka, aukerako berraztertze errekurtsoa aurkez diezaioke interesatuek ebazpen hau eman duen organo berari. Horretarako, hilabeteko epea izango dute, ebazpena argitaratzen denean. Horretarako, bi hilabeteko epea izango dute, ebazpen-jakinazpena jasotzen duten egunetik hasita. Halakoetan, arau hauek bete behar dira: azaroaren 26ko 30/1992 Legeko (Administrazio Publikoen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen Legea, urtarrilaren 13ko 4/1999 Legeak aldatua) 116. eta 117. artikulua, eta uztailearen 13ko 29/1998 Legeko (Administrazioarekiko Auzietarako Eskumenari buruzko Legea) 46,1 artikulua.

El suelo destinado a dotacional social es el área destinada a usos de carácter público destinados a tipo docente, asistencial, sanitario, cultural, administrativo, así como usos relacionados con servicios destinados a satisfacer posibles necesidades del polígono industrial.

Edificación.

En suelo dotacional comercial y social se permite la edificación con las siguientes condiciones:

Ocupación máxima de suelo: 70%.

Altura máxima de la edificación: 8,50 m. a cornisa (P Baja +I).

Retranqueos obligatorios: 10 m. a frente de parcela, 5 m. a linderos.

Se establece como uso compatible el de infraestructuras básicas.

40.5. Red Viaria.

Definición.

Son las áreas destinadas al paso, circulación y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos de cualquier clase, y que permitan la comunicación entre distintas áreas y el acceso a las distintas parcelas.

Su uso principal por tanto es el tránsito de personas y vehículos.

Además se permite el uso de instalaciones o redes de infraestructuras básicas, recogidas en el presente Plan Parcial y de manera que no dificulten el tráfico normal, peatonal o de vehículos.

Edificación.

Se prohíbe con carácter general cualquier tipo de edificación.

Unicamente se permiten pequeñas instalaciones de servicios públicos, de carácter temporal (como cabinas telefónicas), o ligadas al transporte público (marquesinas), que no dificulten el tráfico peatonal. En ningún caso, estos elementos afectaran a la calzada.

40.6. Depuradora.

Es el área destinada a los servicios de depuración de las aguas residuales del polígono.

Edificación.

Ocupación máxima de suelo: 30%.

Altura máxima de la edificación: 7,50 m. a cornisa (P. Baja + 1).

Edificabilidad: 0,30 metros cuadrados/metros cuadrados.

Retranqueos obligatorios: 10 m. a frente de parcela, 5 m. a linderos.

Se establece como uso compatible el de infraestructuras básicas.

DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

6.165

Anuncio

Correspondiente a la Orden Foral número 827/00, de 25 de setiembre, en relación con el expediente de Texto Refundido del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Salvatierra.

En el día de la fecha el Departamento de Obras Públicas y Urbanismo, ha dictado la Orden Foral cuya parte dispositiva a continuación se publica:

"Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral número 164/1999, de 27 de marzo, del Diputado de Urbanismo, Arquitectura y Medio Ambiente, que aprobó definitivamente el expediente de Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Salvatierra.

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

Contra la presente resolución podrá ser interpuesto recurso potestativo de reposición ante el mismo Órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación, o ser impugnada directamente ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 14 de enero, así como en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Interesatuak, gainera, egoki deritzoten beste edozein errekurtso ere jarri ahal izango dute.

Herrilan eta Hirigintzako foru diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIAVILLA.

**ERDI AROKO HIRIGUNEA OSOTARA BIRGAITZEKO PLAN
BEREZIAREN BERRIKUSTEA
SALVATIERRA/AGURAIN**

(164/99 F Aginduaren behin betiko onarpeneko testu berritua)
HIRIGINTZAKO ARAUAK

I. TITULUA. ARAU OROKORRAK

1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Xedea.
2. artikulua. Izaera.
3. artikulua. Eremua.
4. artikulua. Indarraldia.
5. artikulua. Ondorioak.
6. artikulua. Agiriak.
7. artikulua. Interpretazioa.

2. KAPITULUA. PLANA GARATZEKO ARAUAK.

8. artikulua. Xehetasunezko estudioa.
9. artikulua. Eraikuntza eta hiritartze proiektuak.

II. TITULUA. ERAIKUNTZARI, HIRITARTZEARI ETA ERABILEREI BURUZKO ARAUAK.

1. KAPITULUA. ERAIKUNTZARI BURUZKO ARAUAK

1. atala. Definizioak.

10. artikulua. Hirigintzako definizioak.
11. artikulua. Eraikineko elementuen definizioak.

2. atala. Eraikuntzako esku-hartzeko arauak.

12. artikulua: Eraikinaren katalogazioa.

1. azpialata. Eraikuntzako esku-hartzei buruzko arauak.

13. artikulua. I. multzoko eraikinetako eraikuntzako esku-hartzea. Historia eta arkitektura balioa duten eraikinak: 1. kategoria, babes berezia eman zaiona.

14. artikulua. I. multzoko eraikinetako eraikuntzako esku-hartzea. Historia eta arkitektura balioa duten eraikinak: 2. kategoria, babes ertaina eman zaiona.

15. artikulua. I. multzoko eraikinetako eraikuntzako esku-hartzea. Historia eta arkitektura balioa duten eraikinak: 3. kategoria, fatxadako babes ertaina eta eraikineko gainerako aldeetan oinarrizko babesa eman zaiona.

16. artikulua. I. multzoko eraikinetako eraikuntzako esku-hartzea. Historia eta arkitektura balioa duten eraikinak: 4. kategoria, fatxadako babes ertaina eman zaiona.

17. artikulua. I. multzoko eraikinetako eraikuntzako esku-hartzea. Historia eta arkitektura balioa duten eraikinak: 5. kategoria, oinarrizko babesa eman zaiona.

18. artikulua. I. multzoko eraikinetako eraikuntzako esku-hartzea. Historia eta arkitektura balioa duten eraikinak: 6. kategoria, fatxadako oinarrizko babesa eman zaiona.

19. artikulua. I. multzoko eraikinetako eraikuntzako esku-hartzea. Historia eta arkitektura balioa duten eraikinak: 7. kategoria, fatxadako behe zatian oinarrizko babesa eman zaiona.

20. artikulua. II. multzoko eraikinetako eraikuntzako esku-hartzea. Ingurumen balioa duten eraikinak, 8. kategoria, tipologiako interesekoak.

21. artikulua. III. multzoko eraikinetako eraikuntzako esku-hartzea. Balio espezifikorik gabeko eraikinak, 9. kategoria, egokitua.

22. artikulua. III. multzoko eraikinetako eraikuntzako esku-hartzea. Balio espezifikorik gabeko eraikinak, 10. kategoria, morfologiako desadostasunekikoak.

23. artikulua. IV. multzoko eraikinetako eraikuntzako esku-hartzea. Eraikin desagokiak, 11. kategoria, tipologiako desadostasunekikoak.

24. artikulua. Eraikuntza berriko eraikuntzako esku-hartzea.

3. atala. Eraikuntzako ordenantza

25. artikulua. Eraikina lehengoratzea dakarten jarduerak.

Todo ello, sin perjuicio de que puedan ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

El Diputado Foral titular del Departamento de Obras Públicas y Urbanismo, ANTONIO AGUILAR MEDIAVILLA.

**REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN
INTEGRAL DEL CASCO MEDIEVAL
SALVATIERRA-AGURAIN**

(Texto Refundido Aprobación Definitiva O.F.- 164/99).
NORMATIVA URBANÍSTICA.

TITULO I. NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 1. Objeto.
- Artículo 2. Naturaleza.
- Artículo 3. Ámbito.
- Artículo 4. Vigencia.
- Artículo 5. Efectos.
- Artículo 6. Documentación.
- Artículo 7. Interpretación.

CAPITULO 2. NORMATIVA DE DESARROLLO DEL PLAN.

Artículo 8. Estudio de Detalle.

Artículo 9. Proyectos de Edificación y Urbanización.

**TITULO II. NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN,
DE LA URBANIZACIÓN Y DE LOS USOS.**

CAPITULO 1º. NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1ª. Definiciones.

- Artículo 10. Definiciones de Indole Urbanística.
- Artículo 11. Definiciones de Elementos de la Edificación.

Sección 2ª. Normativa de Intervención Constructiva.

Artículo 12. Catalogación de la Edificación.

Subsección 1ª. Regulación de las Intervenciones Constructivas.

Artículo 13. Intervención Constructiva de Edificios del Grupo I. Edificaciones de Valor Histórico-Arquitectónico. Categoría 1ª, objeto de Protección Especial.

Artículo 14. Intervención Constructiva de Edificios del Grupo I. Edificaciones de Valor Histórico-Arquitectónico, Categoría 2ª, objeto de Protección Media.

Artículo 15. Intervención Constructiva de Edificios del Grupo I. Edificaciones de Valor Histórico-Arquitectónico. Categoría 3ª, objeto de Protección Media de Fachada y Protección Básica del resto de la edificación.

Artículo 16. Intervención Constructiva de Edificios del Grupo I. Edificaciones de Valor Histórico-Arquitectónico. Categoría 4ª, objeto de Protección Media de Fachada.

Artículo 17. Intervención Constructiva de Edificios del Grupo I. Edificaciones de Valor Histórico-Arquitectónico. Categoría 5ª, objeto de Protección Básica.

Artículo 18. Intervención Constructiva de Edificios del Grupo I. Edificaciones de Valor Histórico-Arquitectónico. Categoría 6ª, objeto de Protección Básica de Fachada.

Artículo 19. Intervención Constructiva de Edificios del Grupo I. Edificaciones de Valor Histórico-Arquitectónico. Categoría 7ª, objeto de Protección Básica del Tramo de Planta Baja de la Fachada.

Artículo 20. Intervención Constructiva en Edificios del Grupo II. Edificios de Valor Ambiental, Categoría 8ª, de interés tipológico.

Artículo 21. Intervención Constructiva en Edificios del Grupo III. Edificios Sin Valor Específico, Categoría 9ª, adaptadas.

Artículo 22. Intervención Constructiva en Edificios del Grupo III. Edificios sin Valor Específico, Categoría 10ª, con discordancias morfológicas.

Artículo 23. Intervención Constructiva en Edificaciones del Grupo IV. Edificaciones Inadecuadas, Categoría 11ª, con discordancias tipológicas.

Artículo 24. Intervención Constructiva de Nueva Edificación

Sección 3ª. Ordenanza de Edificación.

Artículo 25. Actuaciones que supongan la Recuperación de la Edificación.

26. artikulua. Hirigintzako egokitzea.
 27. artikulua. Oinarrizko baldintzak.
 28. artikulua. Kanpo osaketako baldintzak.
 29. artikulua. Barne osaketako baldintzak.
 30. artikulua. Instalazioetako baldintzak.
 31. artikulua. Segurtasun baldintzak.
 32. artikulua. Eraikineko kalitateko baldintzak.
 33. artikulua. Olanak eta markesinak.
 34. artikulua. Errotuluak eta plakak.
 35. artikulua. Eraikinei lotutako espazio libre publikoetako itxiturak.
 36. artikulua. Lonjetako segurtasun itxiturak.
 2. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO JARDUEREI BURUZKO ARAUAK
- 1. atala. Tratamenduen eta jarduera mailen definizioak.*
37. artikulua. Tratamendu motak.
 38. artikulua. Jarduera mailak.
2. atala. Hiritartzeko esku-hartzeko arauak.
 39. artikulua. Espazio libreen katalogazioa.
 40. artikulua. Espazio libre bakoitzari tratamendu mota esleitzea.
 41. artikulua. Espazio libre bakoitzari jarduera maila esleitzea.
- 3. atala. Hiritartzeko ordenantza. Diseinu irizpideak*
42. artikulua. Bertan egotekoak diren plazak, lorategiak eta espazio libre publikoak.
 43. artikulua. Kaleak.
 44. artikulua. Kantoiak.
 45. artikulua. Erabilera mugatuko espazio libre publikoak, tutuak.
 45 bis artikulua. Erabilera publikoko espazio libre pribatuak.
 46. artikulua. Espazio libre pribatuak.
- 4. atala. Materialetako, hiri altzarietako eta hiri azpiegituretako baldintzak.*
47. artikulua. Materialetako baldintzak.
 48. artikulua. Hiri altzarietako baldintzak.
 49. artikulua. Ur hornidurako baldintzak.
 50. artikulua. Saneamendu eta estolderiako baldintzak.
 51. artikulua. Argindar hornidurako baldintzak.
 52. artikulua. Argiteriako baldintzak.
3. KAPITULUA ERABILEREI BURUZKO ARAUAK.
53. artikulua. Definizioak.
 54. artikulua. Erabilera orokorra.
 55. artikulua. Erabilera bereziak.
 56. artikulua. Bizitokietarako erabilera berezia.
 57. artikulua. Komunitate ekipamenduko erabilera berezia.
 58. artikulua. Erabilera bereziak esleitzea.
 59. artikulua. Erabilera bateragarriak.
 60. artikulua. Lehentasuneko interesa duten jarduera babestuen katalogoa.
- III. TITULUA. KUDEAKETARI BURUZKO ARAUAK.**
1. KAPITULUA. KUDEAKETA UNITATEEN DEFINIZIOAK ETA ZEHAZTAPENA.
61. artikulua. Zuzeneko jarduneko unitateak.
 62. artikulua. Bizitokietarako jardun unitate konposatuak (BUK).
 63. artikulua. Bizitokietarako jardun publikoko unitateak (BPU).
 64. artikulua. Ekipamenduko jardun publikoko unitateak (EPU).
 65. artikulua. Jardun geroratuko unitateak (JGU).
 66. artikulua. Birgaitze babestuko ekintzak.
 67. artikulua. Antolamenduko zonak.
 68. artikulua. Jardun unitateak zehaztea.

- Artículo 26. Adecuación Urbanística
 Artículo 27. Condiciones Básicas
 Artículo 28. Condiciones de Composición Exterior
 Artículo 29. Condiciones de Composición Interior
 Artículo 30. Condiciones de las Instalaciones.
 Artículo 31. Condiciones de Seguridad.
 Artículo 32. Condiciones de Calidad de la Edificación.
 Artículo 33. Toldos y Marquesinas.
 Artículo 34. Rótulos y Placas.
 Artículo 35. Cierres de los Espacios Libres Públicos. Vinculados a los Edificios.
 Artículo 36. Cierres de Seguridad en Lonjas.
 CAPITULO 2º. NORMATIVA REGULADORA DE LAS ACCIONES DE URBANIZACIÓN.
Sección 1ª. Definiciones de los Tratamientos y los Grados de Actuación.
 Artículo 37. Tipos de Tratamiento.
 Artículo 38. Grados de Actuación.
Sección 2ª. Normativa de Intervención Urbanizadora.
 Artículo 39. Catalogación de los Espacios Libres.
 Artículo 40. Asignación del Tipo de Tratamiento a los diferentes espacios libres.
 Artículo 41. Asignación del Grado de Actuación a los diferentes espacios libres.
Sección 3ª. Ordenanza de Urbanización. Criterios de Diseño.
 Artículo 42. Plazas, Zonas A Jardinadas y Espacios Libres Públicos de Carácter Estancial.
 Artículo 43. Calles.
 Artículo 44. Cantones.
 Artículo 45. Espacios Libres Públicos de Uso Restringido, Caños.
 Artículo 45.bis. Espacios Libres Privados de Uso Público.
 Artículo 46. Espacios Libres Privados.
Sección 4ª. De las condiciones de los Materiales, Mobiliario Urbano y de las Infraestructuras Urbanas.
 Artículo 47. Condiciones de los Materiales.
 Artículo 48. Condiciones del Mobiliario Urbano.
 Artículo 49. Condiciones del Abastecimiento de Agua.
 Artículo 50. Condiciones del Saneamiento y Alcantarillado.
 Artículo 51. Condiciones del Abastecimiento de Energía Eléctrica.
 Artículo 52. Condiciones del Alumbrado.
 CAPITULO 3º. NORMATIVA DE REGULACIÓN DE LOS USOS.
 Artículo 53. Definiciones.
 Artículo 54. Uso Global.
 Artículo 55. Usos Característicos.
 Artículo 56. Uso Característico Residencial.
 Artículo 57. Uso Característico de Equipamiento Comunitario.
 Artículo 58. Asignación de los Usos Característicos.
 Artículo 59. Usos Compatibles.
 Artículo 60. Catalogo de Actividades Protegidas de Interés Preferente.
- TITULO III. - NORMATIVA REGULADORA DE LA GESTIÓN.**
- CAPITULO 1º. DEFINICIONES Y DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN.
- Artículo 61. Unidades de Actuación Directa.
 Artículo 62. Unidades de Ejecución Compuestas Residenciales - UCR72.
 Artículo 63. Unidades de Ejecución Pública Residencial - UPR.
 Artículo 64. Unidades de Ejecución Pública de Equipamiento - UPE.
 Artículo 65. Unidades de Ejecución Diferida - UED.
 Artículo 66. Acciones de Rehabilitación Protegida.
 Artículo 67. Zonas de Ordenación.
 Artículo 68. Determinación de las Diferentes Unidades de Actuación.

2. KAPITULUA. KUDEAKETA MODUAK

69. artikulua. Zuzeneko jarduneko unitateen kudeaketa moduak.

70. artikulua. Bizitokietarako jardun unitate konposatuetakoko kudeaketa modua.

71. artikulua. Bizitokietarako jardun publikoko unitateetako kudeaketa modua.

72. artikulua. Ekipamenduko kudeaketa publikoko jardun unitateetako kudeaketa modua.

73. artikulua. Jardun geroratuak unitateetako kudeaketa modua.

3. KAPITULUA BIRGAITZE EKINTZETAKO BALDINTZAK, BIRGAITZEAREN ONURADUNEN ESKUBIDEAK ETA UDALAREN AHALMENAK.

74. artikulua. Birgaitze ekintzetako baldintzak.

75. artikulua. Birgaitzearen onuradunen eskubideak.

76. artikulua. Udalaren ahalmenak.

IV TITULUA. BABES ARKEOLOGIKOA.

77. artikulua. Aguraingo hirigune historikoko zona arkeologikoa.

1. ERANSKINA: BIRGAITZEKO ESKU-HARTZE OROTAN ZUZENDU EDO KENDU BEHARREKO ELEMENTU DESEGOKIEN EDO ERANSKIN ITSUSGARRIEN ZERRENDA.

I. TITULUA

ARAU OROKORRAK

1. KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Xedea.

Plan Berezi honen xede da hirigintzako eraikinetako eta hiritartzeko jarduerak antolatzea, eta Aguraingo erdi aroko hirigunea, hau da, osora birgaitzeko adierazpena jaso duen eremuaren hirigintzako birgaitzea lortzeko behar diren kudeaketa baliabideak erabiltzea. Plan horren bidez, hirigintzako elementuak babestu, kontserbatu eta hobetu nahi dira eta, era berean, eraikin eta hiritartze ondarea balioz-tatu eta hobeki erabili, hirigunean bizi direnak hor bertan jarraitzeko, euren bizitza baldintzak eta etxebizitzaren kalitatea hobetu, eta komunitatearen hornikuntzak eta jarduera ekonomiko bateragarriak bultzatzeko.

Hori guztia, Eusko Jaurlaritzako uztailaren 30eko 214/1996 Dekretuko (hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jardura babes-tuei buruzko dekretua) 10. artikuluekin bat.

2. artikulua: Izaera.

Plan berezi hau indarrean dagoen hirigintzako legedian azaltzen diren plan berezietako bat da. Eta ondorioz, legedi horretan xedatutakoa bete beharko du, eta Eusko Jaurlaritzaren RPUE Dekretuan xedatutakoa.

3. artikulua: Eremua.

Plan bereziaren eremua 1 zenbakiko planoan azaltzen dena da. Hirigunea inguratzen duten Foru kaleak, Gordoara eta Zuazora doan errepideak eta aurreko biak lotzen dituen zatiak mugatzen ditu plan bereziaren mugak.

4. artikulua: Indarraldia.

Plan bereziaren berrikuste horrek mugarik gabeko indarraldia izango du, berrikustea onartu eta gero, harik eta, Lurraren Legean eta RPUE Dekretuan xedatutakoari jarraituz, berriro berrikusi arte.

5. artikulua: Ondorioak.

Plan berezia onartzeak honako ondorioak ekarriko ditu: Publizitatea, betearaztea eta nahitaezkotasuna, eta era berean, dagozkion desjabetzen legitimazioa, betiere indarrean dagoen hirigintzako legedian xedatutakoarekin bat.

6. artikulua: Agiriak.

Planak honako agiriak ditu:

A.- Deskribatzeko eta justifikatzeko txostena

B.- Hirigintzako arauak.

C.- Antolamendu planoak.

D.- Ekonomia eta finantza ikerlana eta jardura programa.

CAPITULO 2º. FORMAS DE GESTIÓN.

Artículo 69. Formas de Gestión de las Unidades de Actuación Directa.

Artículo 70. Forma de Gestión de las Unidades de Ejecución Compuestas Residenciales.

Artículo 71. Forma de Gestión de las Unidades de Ejecución Pública Residenciales.

Artículo 72. Forma de Gestión de las Unidades de Ejecución de Gestión Pública de Equipamiento.

Artículo 73. Forma de Gestión de las Unidades de Ejecución Diferida.

CAPITULO 3º. CONDICIONES DE LAS ACCIONES DE REHABILITACIÓN, DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA REHABILITACIÓN Y FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO.

Artículo 74. Condiciones de las Acciones de Rehabilitación.

Artículo 75. Derechos de los Beneficiarios de la Rehabilitación.

Artículo 76. Facultades del Ayuntamiento.

TITULO IV. - PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Artículo 77. Zona Arqueológica del Casco Histórico de Salvatierra.

ANEXO 1. RELACIÓN DE ELEMENTOS INADECUADOS O AÑADIDOS DEGRADANTES, CUYA CORRECCIÓN O ELIMINACIÓN SE PRESCRIBE EN TODA INTERVENCIÓN DE REHABILITACIÓN.

TITULO I.

NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO 1º

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

El objeto del presente Plan Especial es la Ordenación de las Acciones Urbanísticas, Edificatorias y Urbanizadoras, así como la instrumentalización de los mecanismos de gestión necesarios para la consecución de la Rehabilitación Urbana del Área declarada de Rehabilitación Integrada correspondiente al Casco Medieval de Salvatierra-Agurain; 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 del artículo 10 del Decreto 214/96 de 30 de Julio sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco.

Artículo 2. Naturaleza.

El presente Plan Especial corresponde a una clase de los Planes Especiales definidos en la Legislación Urbanística vigente, estando sujeto a lo establecido para los mismos en dicha legislación, 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 corresponde con el Área englobada por la Calle Fueros, las carreteras a Gordoara y a Zuazo y el tramo de conexión entre ambas, que circundan el Casco.

Artículo 4. Vigencia.

La presente revisión del Plan Especial tendrá vigencia indefinida a partir de su Aprobación Definitiva, en tanto no sea nuevamente 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, Ejecutividad y Obligatoriedad así como la legitimación de las Expropiaciones correspondientes de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 6. Documentación.

El Plan se compone de los siguientes documentos:

A.- Memoria Descriptiva y Justificativa.

B.- Normativa Urbanística.

C.- Planos de Ordenación.

D.- Estudio Económico Financiero y Programa de Actuaciones.

E.- Lurraren balioei buruzko zehaztapenak.

F.- Eraikuntzaren eta hiri espazioen katalogoa.

7. artikulua: Interpretazioa.

Hona hemen, hurrenez hurren, lehenetasuna duten agiriak, planelako agirietan azaltzen dena interpretatzerakoan:

1. Hirigintzako arauak (B).

2. Eraikuntzaren eta hiri espazioen katalogoa (F).

3. Antolamendu planoak (C).

4. Deskribatzeko eta justifikatzeko txostena (A).

Ekonomia eta finantza ikerlanak eta jarduera programak (D) lehenetasuna izango du dagokien gaietan.

2. KAPITULUA

PLANA GARATZEKO ARAUAK

8. artikulua: Xehetasunezko estudioak

Ikastolako hornikuntza eremuko xehetasunezko estudioa idatzeko aukera eskaintzen du planak, eremuaren barne eraikuntza arautzeko. Hura laster lekualdatzekotan da, izan ere.

9. artikulua: Eraikuntza eta hiritartze proiektuak.

Planean aurreikusten diren birgaitze jarduerak gauzatzeko, eraikuntza eta hiritartze proiektuen bidez egingo da.

II. TITULUA

ERAIKUNTZARI, HIRITARTZEARI ETA ERABILEREI BURUZKO ARAUAK

1. KAPITULUA

ERAIKUNTZARI BURUZKO ARAUAK

1. atala. Definizioak.

10. artikulua: Hirigintzako definizioak.

10.1. Lur saila. Batasun fisiko eta finkako batasuna duen lur zatia da.

- Hasierakoa. Plana onartu aurrekoa.

- Azkenekoa. Plan berezia aplikatu eta gero lortutakoa.

10.2. Orubea. Planean ezarritako kudeaketa eta hiritartze betebeharrak gauzatu ondoren, eraikitze erabiltzen den lur saila edo lur sail zati bat.

10.3. Eraikina. Lur sail osoa edo lur sailaren zati bat okupatuz, lur sail batean egiten den edozein eraikuntza da.

10.4. Higiezina. Eraikin batek edo gehiagok eta eraikina dagoen lur sailak eta finkako batasuna osatzen duen eraiki gabeko lurra osatutako multzoa da.

10.5. Lerrokadura. Ereku publikoak eta pribatuak bereizten dituen lerroa edo muga da.

- Nagusia. Honako kaleak mugatzen ditu lerrokadura honek: Zapatari, Nagusia, Harategi, Foru, Errege ate eta San Juan kaleak eta San Juan plaza eta harresiak.

- Bigarren mailakoa. Erabilera publikoko beste eremu publiko guztiak mugatzen ditu.

- Atzekoa. Erabilera murriztuko beste eremu publiko guztiak mugatzen ditu (Iturriak).

10.6. Eraikinaren edo fatxadaren lerroa. Eraikinaren eta espazio libre bate artean dagoen lerroa edo muga da.

11. artikulua: Eraikuntzako elementuen definizioak

11.1. Eraikuntzaren garaiera: Plan honen ondorioetarako, eraikuntzaren garaiera kaleko sestraren (eraikineko aurrealde nagusiko erdigunetik hartuta) eta eraikuntza horren erlaitzaren edo teilatu-hegalaren barnealdearen artean dagoen goitik beherako dimentsioa da.

11.2. Fatxada. Azalera doitu da, goitik beherako norabidekoa eta eraikuntzaren lerrotik igarotzen dena.

- Nagusia. Lerrokadura nagusiko segmentu batetik igarotzen da.

- Bigarren mailakoa. Bigarren mailako lerrokadurako segmentu batetik igarotzen da.

- Atzekoa. Atzeko lerrokadurako segmentu batetik igarotzen da.

E.- Determinaciones Relativas al Valor de los Suelos.

F.- Catálogo de la Edificación y de los Espacios Urbanos.

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 (B).

2º. Catálogo de la Edificación y de los Espacios Urbanos (F).

3º. Planos de Ordenación (C).

4º. Memoria Descriptiva y Justificativa (A).

El Estudio Económico y Financiero y Programa de Actuaciones (D) tendrán carácter prioritario en sus respectivas materias.

CAPITULO 2º

NORMATIVA DE DESARROLLO DEL PLAN

Artículo 8. Estudios de Detalle.

El Plan prevé la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle de la Zona de Equipamiento correspondiente a la Ikastola, cuyo traslado se realizaría en un plazo corto, para regular la Edificación interna del Ambito.

Artículo 9. Proyectos de Edificación y Urbanización.

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

TITULO II

NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN, DE LA URBANIZACIÓN Y DE LOS USOS

CAPITULO 1º.

NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1ª. Definiciones.

Artículo 10. Definiciones de Índole Urbanística.

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

- Inicial. Existencia antes de la aprobación del Plan.

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

10.2. 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.

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

10.4. 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.

10.5. Alineación. Es la Línea o Frontera, que separa los espacios públicos de los privados.

- Principal. Alineación a las Calles Zapatari, mayor, Carnicería, Fueros, Portal del Rey, San Juan, a la Plaza de San Juan y las constituidas por las Murallas.

- Secundarias. Alineación al resto de Espacios Públicos de Uso Público.

- Posterior. Alineación a los Espacios Libres Públicos de Uso Restringido (Caños) .

10.6. Línea de Edificación ó de Fachada. Es la línea o frontera entre una edificación y un espacio libre.

Artículo 11. Definiciones de Elementos de la Edificación.

11.1. Altura de la Edificación. A los efectos del presente Plan, Altura de la Edificación es la dimensión vertical existente entre la rasante de la calle, tomada con el punto medio de la Fachada Principal de la Edificación, y la cara inferior de la Cornisa o Alero de la misma.

11.2. Fachada. Es la superficie reglada con directriz vertical que pasa por la línea de Edificación.

- Principal. La que pasa por un segmento de la Alineación Principal.

- Secundaria. La que pasa por un segmento de Alineación Secundaria.

- Posterior. La que pasa por un segmento de Alineación Posterior.

- Albokoa. Eraikin bat eta espazio libre pribatu bat, bata beste-tik, bereizten dituen eraikuntzaren lerroaren segmentu batetik igarotzen da, eta eraikineko albokoa edo atzealdea izan daiteke.

11.3. Betegunea. Argia igarotzea galarazten duen fatxadako alderdi itsua da.

11.4. Baoa. Argia igarotzen uzten duen fatxadako alderdia da.

11.5. Baoaren ardatza. Fatxadako azalera dagoen goitik behe-rako lerroa da, baoaren azalera bitan banatzen duena, hain zuzen.

11.6. Erlaitza. Fatxadako goialdea errematatzen duen harrizko hegaldun horizontala da, eta estalkiko hiru aldeko isurialdea hortik abiatu eta hor oinarritzen da.

11.7. Teilatu-hegala. Fatxadako goialdea errematatzen duen hegaldun horizontala edo makurtua da, eta estalkiko hiru aldeko isurialdea hortik abiatu eta hor oinarritzen da, horman sartutako elementu (harburuak edo petralak) etenetan oinarritutako material arinez osaturik.

11.8. Eskaileretako baoa. Eskailera eta eskailburuak hartzen dituen goitik beherako parametroek mugatutako espazioa da.

11.9. Eskailerako zuloa. Goitik beherako planoek, hau da, eskaileretako arrapalen eta eskailburuen kanpoaldeko mugekin bat datozen planoek, mugatutako espazio librea da.

11.10. Sotoa. Honela definitzen da eraikuntza bateko sotoa: sabaiko forjatuaren azpialdeko kota 0,60 metro baino gutxiagora du luzera osoan, betiere eraikuntzan sartzeko kale nagusiko sestraren gainetik neurtuta.

11.11. Erdisotoa. Honela definitzen da eraikuntza bateko erdisotoa: ez da sotoa, baina sabaiko forjatuaren azpialdeko kota 1,50 metro baino gutxiagora du luzera osoan, betiere eraikuntzan sartzeko kale nagusiko sestraren gainetik neurtuta.

11.12. Kanpoaldera ematen duen etxebizitza. Honela definitzen da kanpoaldera ematen duen etxebizitza: argi-zuloak eta egongelako aireztapena kanpoaldera begira dituen etxebizitza, hau da, argi-zuloak eta aireztapenak erabilera publikoko espazio libre publikora -kalera, plazara edo kantoira-, edo espazio libre pribatura edo lorategira begira dituen etxebizitza.

11.13. Barnealdera ematen duen etxebizitza. Honela definitzen da barnealdera ematen duen etxebizitza: argi zuloek eta egongelako aireztapenak kanpoaldera ematen duen etxebizitzaren baldintzak betetzen ez dituen etxebizitza.

2. atala. Eraikuntzako esku-hartzeari buruzko araudia.

12. artikulua: Eraikinaren katalogazioa.

Orain dauden eraikinentarako eta gerora izango direnetarako aurreikusten diren eraikuntzako esku-hartzeak arautzeko, ondorengo katalogazioa erabaki da:

I. TALDEA. HISTORIA ETA ARKITEKTURA BALIOA DUTEN ERAIKINAK

1. kategoria. Babes berezia eman zaien eraikinak.

2. kategoria. Babes ertaina eman zaien eraikinak.

3. kategoria. Fatxadako babes ertaina eta gainerako aldeetan oinarritzko babesa eman zaien eraikinak.

4. kategoria. Fatxadako babes ertaina eman zaien eraikinak.

5. kategoria. Oinarritzko babesa eman zaien eraikinak.

6. kategoria. Fatxadako oinarritzko babesa eman zaien eraikinak.

7. kategoria. Behe solairuko fatxadako oinarritzko babesa eman zaien eraikinak.

II. TALDEA. INGURUMEN BALIOA DUTEN ERAIKINAK.

8. kategoria. Tipologia aldetik interesa duten eraikinak.

III. TALDEA. BALIO BEREZIRIK EZ DUTEN ERAIKINAK.

9. kategoria. Eraikin egokituak.

10. kategoria. Morfologiako desadostasunak dituzten eraikinak

IV. TALDEA. ERAIKIN DESEGOKIAK.

V. TALDEA. ERAIKIN BERIAK.

1. azpiatala. Eraikuntzako esku-hartzeak arautzea.

13. artikulua: I. taldeko eraikinetan hirigintzako esku-hartzea. Historia eta Arkitektura balioa duten eraikinak, 1. kategoria, babes berezia eman zaienak.

13.1.- Kategoria horretako eraikinak erabat babesturik daude, eta horietan egiten diren birgaitze lanak direnean, ezingo dira inolaz ere diseinu berriak edo asmatu berriak egin.

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

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

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

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

11.6. 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.

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

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

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

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

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

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

11.13. Vivienda Interior. Se denomina Vivienda Interior a aquella cuyos huecos de iluminación y ventilación del estar o estar-comedor no cumplen las condiciones fijadas para ser Vivienda Exterior.

Sección 2ª. Normativa de Intervención Constructiva.

Artículo 12. Catalogación de la Edificación.

A los efectos de la regulación de las intervenciones constructivas prevista para las edificaciones existentes así como para las posibles nuevas edificaciones se establece la siguiente catalogación:

GRUPO I. EDIFICACIONES DE VALOR HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO.

Categoría 1ª. Edificios objeto de Protección Especial.

Categoría 2ª. Edificios objeto de Protección Media.

Categoría 3ª. Edificios objeto de Protección Media de Fachada. y Protección Básica del resto de la Edificación.

Categoría 4ª. Edificios objeto de Protección Media de Fachada.

Categoría 5ª. Edificios objeto de Protección Básica.

Categoría 6ª. Edificios objeto de Protección Básica de Fachada.

Categoría 7ª. Edificios objeto de Protección Básica de Fachada de Planta Baja.

GRUPO II. EDIFICIOS DE VALOR AMBIENTAL.

Categoría 8ª. Edificios de Interés Tipológico.

GRUPO III. EDIFICIOS SIN VALOR ESPECÍFICO.

Categoría 9ª. Edificios Adaptados.

Categoría 10ª. Edificios con discordancias Morfológicas.

GRUPO IV. EDIFICACIONES INADECUADAS.

GRUPO V. NUEVAS EDIFICACIONES.

Subsección 1ª. Regulación de las Intervenciones constructivas.

Artículo 13. Intervención constructiva en Edificios del Grupo I. Edificaciones de Valor Histórico-Arquitectónico Categoría 1ª, objeto de Protección Especial.

13.1.- En los edificios incluidos en esta categoría, la protección es total y las actuaciones de restauración que en ellos se realicen, en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinversión o nuevo diseño.

13.2.- Eraikin horiek ezingo dira eraitsi, ez osorik ez zatika; Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeko 36. artikuluan xedatutako baldintzetan izan ezik. Bestela, eraikina osorik birgaitu lehengoratu beharko da.

13.3.- Eraikin horietan egiten diren lanetan higiezinaren oinarrizko tamainak eta lerrokadurak errespetatu beharko dira.

13.4.- Higiezin horiei ematen zaien erabilera edozein dela ere, higiezinaren kontserbazioa bermatu behar da, eta erabilerak ezingo du Euskal Kultura Ondarearen Legeak, III. tituluan, xedatutakoa hautsi.

13.5.- Eraikin horietan baimentzen diren esku-hartzeak erai-kuntzako tipologia formaleko eta egiturako elementuak errespetatu dituzte, eta gainera, irizpide hauek jarraitu beharko dituzte:

a) Arkitektura guneak birgaitu behar dira, eta hondatutako zatiak jatorrizko egoerara lehengoratu, ondorengo jardueren bidez:

- Barruko nahiz kanpoko fatxadak birgaituaz.
- Barne-espazioak birgaituaz.
- Eraitsitako edo botatako eraikinaren zatiaren edo zatien tipologia birgaituaz.
- Jatorrizko espazio banaketa eta antolaketa kontserbatuz edo lehengoratuaz.
- Eraikuntza-unitatea osatzen duten eraikinaren jatorrizko lurren (etxartea, klaustroa, plazak, baratzak edo lorategiak) egoera kontserbatuz edo lehengoratuaz.

b) Berreskuratu ezin diren zatiak ordezkatu eta finkatu behar dira, baina ondorengo egiturazko elementuen posizioa edo kota aldatu gabe:

- Kanpoko nahiz barruko horma sostengatzaileak.
- Forjatuak eta gangak.
- Eskailerak.
- Estalkia, jatorrizko estalkiaren materiala lehengoratuaz.

c) Duela gutxi egindako eranskin eta bestelako degradatzaileak kendu egin behar dira, baldin eta interes handirik ez badute, edo eraikuntzaren, eraikuntza unitatearen edo inguruko jatorrizko arkitektura ezaugarriekin bat ez badatoz.

d) Oinarrizko osasun eta higiene instalazioak egingo dira, betiere orain arte esandakoa errespetatuaz.

13.6.- Baldin eta babes arau hauek aplikatzean kategoria horretako eraikinetan ezin bada erabilera publiko berririk egin, Eusko Jaurlaritzan aginpidea duen organoak erabakitakoa onartu beharko da.

14. artikulua: 1. multzoko eraikinetako eraikuntzako esku-hartzea. Historia eta arkitektura balo duten eraikinak. 2. kategoria, babes ertain eman zaiona.

14.1.- Debekaturik dago eraikin horiek eraistea, osorik ala zatika izan, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 36. artikuluan xedatutako baldintzetan izan ezik. Bestela, osorik lehengoratu beharko da.

14.2.- Eraikin horietan egiten diren lanetan edo esku-hartzeetan higiezinaren tamainak eta lerrokadurak errespetatu beharko dira.

14.3.- Higiezin horiei ematen zaien erabilera edozein dela ere, higiezinaren kontserbazioa bermatu behar da, eta erabilerak ezingo du Euskal Kultura Ondarearen Legeak, III. tituluan, xedatutakoa hautsi.

14.4.- Kategoria horretako higiezinetan eta elementuetan baimentzen diren esku-hartzeak -higiezinaren formalitate, tipologia eta egituren ezaugarriari balioa emanez- eraikuntza osorik berreskuratzea ahalbideratuko dute. Horretarako, ondorengo irizpideak erabili beharko dira:

a) Eraikinaren arkitekturari bere balioa emango zaio, jatorrizko balioa berreskuratuz. Horretarako, jarduera hauek egingen dira:

- Kanpoko nahiz barruko fatxadak birgaituko dira. Barrukoetan aldaketak partzialak egin daitezke, unitatea osatzen duten elementuak aldatu gabe eta balio estilistiko berezia duten elementuak errespetatuaz.
- Barruko espazioak lehengoratuko dira, baldin eta arkitektura edo kultura aldetik garrantzi berezia badute.

b) Berreskuratu ezin diren zatiak ordezkatu eta finkatu, baina ondorengo egiturazko elementuen posizioa edo kota aldatu gabe:

13.2.- Estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados, ni total, ni parcialmente; salvo en los términos establecidos por el artículo 36 de la Ley 7/1990, sobre Patrimonio Cultural Vasco, de no ser así, será obligatoria la restitución íntegra del edificio.

13.3.- En toda obra que afecte a estos edificios, se deberán mantener las características volumétricas y alineaciones básicas del inmueble.

13.4.- El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

13.5.- Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán aquellas que respetando los elementos tipológicos formales y estructurales de la construcción se realicen con los siguientes criterios:

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

- La restauración de fachadas interiores o exteriores.
- La restauración de espacios internos.
- La restauración tipológica 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 de cualquier género, 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 higiénico-sanitarias fundamentales siempre que se respete lo indicado anteriormente.

13.6.- En aquellos casos excepcionales en que la aplicación del presente Régimen de Protección, para los edificios de esta categoría, no posibilite la introducción de nuevos usos públicos en los mismos, se estará a lo que a tal efecto disponga el órgano competente del Gobierno Vasco.

Artículo 14. Intervención Constructiva en Edificios del Grupo I. Edificaciones de Valor Histórico-Arquitectónico Categoría 2ª, objeto de Protección Media.

14.1.- Queda prohibido el derribo total o parcial de estos edificios; salvo en los términos del artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de Julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco, en caso contrario será obligatoria su restitución íntegra.

14.2.- En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberán mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones.

14.3.- El uso a que se destinen estos inmuebles, deberá garantizar su conservación sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

14.4.- Las intervenciones autorizadas en los inmuebles y elementos incluidos en la presente categoría, poniendo en valor las características formales, tipológicas y estructurales del inmueble, permitirán la total recuperación de la construcción, realizándose en función de los siguientes criterios:

a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:

- La restauración de fachadas exteriores o interiores, permitiendo en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.
- La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de especial importancia arquitectónica o cultural.

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

- Kanpoko nahiz barruko horma sostengatzaileak.
- Forjatuak eta gangak.
- Eskailerak.
- Estalkia, jatorrizko estalkiaren materiala lehengoratu.

c) Duela gutxi egindako eranskin eta bestelako degradatzaileak kendu egin behar dira, baldin eta interes handirik ez badute, edo eraikuntzaren, eraikuntza unitatearen edo inguruko jatorrizko arkitektura ezaugarriekin bat ez badatoz

d) Oinarritzko osasun eta higiene instalazioak jarriko dira, baldin eta lehen esandakoa errespetatzen bada.

15. artikulua: I. taldeko eraikinetan hirigintzako esku-hartzea. Historia eta Arkitektura balioa duten eraikinak, 3. kategoria, fatxadako babes ertaina eta eraikineko beste eremuetan oinarritzko babes eman zaiona.

15.1.- Debekaturik dago babes maila hori duten higiezinak eraistea, osorik nahiz zatika izan; Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 36. artikuluan jasotako baldintzetan izan ezik.

15.2.- Aurreko artikuluetan (2 eta 3. artikulua) jasotzen diren baimenez gain, eraikin horietan ondorengo esku-hartzeak baimen daitzeke:

a) Babes ertaineko fatxadak lehengoratzea.

b) Beste fatxadetako itxura aldatzeko lan txikiak egin daitezke, eta aldaketa horiek lehenengo bazoetan eta egin beharreko bao berrietan eragina izan dezakete, baina fatxadetako konposaketa funtsean aldatzen ez duten bitartean.

c) Estalkia konpon daiteke, eta, hala dagokionean, uhalak edo egiturazko bestelako elementuak ordezkatu, baina akaberako eta estalkiko diseinua eta materialak mantendu behar dira.

d) Eraikineko edozein elementutan irazgaitasun lanak egin daitezke.

e) Fatxadako, balkoietakoko hegalkinetako, begiratokietako, erlaitzetako eta sarbide ateetako arotz lanak ordezka daitezke. Lehen zegoen materialaren eta diseinuaren antzekoa jarri behar da horrelakoetan, material berria lehenago baino hobea denean, material berria jartzeko eskatzen duenean izan ezik.

f) Hondaturik dauden akaberako elementuren bat konpontzeko lanak egin daitezke, baldin eta eraikinaren egiturakoak edo erresistentziakoak ez badira.

g) Honelako barruko obrak ere egin daitezke: entokatu eta pintatzea; zoladurak egin eta konpontzea; barruko arotz lanak; iturgintzako, berokuntzako eta fumistatzako konponketak; sukalde eta osasun aparatuak aldatzea; eta oinarritzko osasun eta higieneko instalazio teknikoak sartzeko.

h) Artikulu honetako aurreko idatz zatietan aipatutako obren garrantzi bereko edo antzeko beste edozein obra, betiere eraikineko osasun eta higiene baldintzak hobetzeko egiten direnean, eta obra horiek eraikinaren ingurumen eta tipologia balioei eragiten ez dietenean.

i) Falta diren edo egoera txarrean dauden egiturazko elementuak kendu eta beste batzuk jartzea, beste material batekoak izan arren, eta egituraren eta zimenduen egonkortasuna eta segurtasuna areagotzeko balio duten beste edozein lan egitea.

j) Barruko espazioen antolamendu horizontala eta banaketa aldatzeko egiten diren obrak, espazio horietan oinarritzko osasun eta higieneko instalazio teknikoak egitean sortzen diren ohiko egokitzapen txikiak baino handiagoak direnean, betiere obra horiek bizigarritasuna hobetzeko egiten badira eta higiezinaren ingurumen eta tipologiako balioen kontra ez doazen heinean.

k) Duela gutxi egindako eranskin eta bestelako obra degradatzaileak kendu egin behar dira, baldin eta interes handirik ez badute, edo eraikuntzaren, eraikuntza unitatearen edo inguruko jatorrizko arkitektura ezaugarriekin bat ez badatoz

16. artikulua: I. multzoko eraikinetako hirigintzako esku-hartzea. Historia eta Arkitektura balioa duten eraikinak, 4. kategoria, fatxadako babes ertaina eman zaiona.

16.1.- Debekaturik dago fatxadako babes ertaina duten higiezinak eraistea, osorik nahiz zatika izan; Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 36. artikuluan jasotako baldintzetan izan ezik. Bestela, eraikina osorik lehengoratu beharko da.

- 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 de cualquier género, 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 higiénico-sanitarias fundamentales siempre que se respete lo indicado anteriormente.

Artículo 15. Intervención Constructiva de Edificios del Grupo I. Edificaciones de Valor Histórico-Arquitectónico Categoría 3ª, objeto de Protección Media de Fachada y Protección Básica del resto de la edificación.

15.1.- Se prohíbe el derribo total o parcial de los inmuebles recogidos en este nivel de protección; salvo en los términos previstos por el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco.

15.2.- Las intervenciones autorizadas en estos edificios, además de las incluidas en los artículos anteriores (artículo 2 y artículo 3) podrán consistir en:

a) La restauración de las fachadas con protección media.

b) Pequeñas obras de modificación del aspecto del resto de fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren substancialmente la composición general de sus fachadas.

c) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener la forma y los materiales de acabado y cobertura.

d) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

e) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.

f) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.

g) Obras interiores como: revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

h) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las citadas en los epígrafes anteriores del presente artículo, y que estando encaminada a la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias del edificio no afecte a sus valores ambientales y/o tipológicos.

i) Sustitución de los elementos estructurales insuficientes o en malas condiciones por otros nuevos, aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

j) Obras de modificación de la distribución y organización horizontal de los espacios interiores, que superen las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico sanitarias fundamentales, siempre y cuando vayan encaminadas a la mejora de la habitabilidad y no atenten contra los valores ambiental y/o tipológico del inmueble.

k) 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.

Artículo 16. Intervención Constructiva en Edificios del Grupo I. Edificaciones de Valor Histórico-Arquitectónico Categoría 4ª, objeto de Protección Media de Fachada.

16.1.- Queda prohibido el derribo total o parcial de las fachadas declaradas con Protección Media, salvo en los términos del artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco, en caso contrario será obligatoria su restitución íntegra.

16.2.- Babes ertaina ematen zaien fatxadetan lehengoratzeko obrak baino ez dira baimenduko.

16.3.- Eraikuntzako bestelako jarduerak egin behar badira, eraikuntzaren ordenantzak arautuko ditu.

17. artikulua: I. multzoko eraikinetako hirigintzako esku-hartzea. Historia eta Arkitektura balioa duten eraikinak, 5. kategoria, oinarriko babesa eman zaiona.

17.1.- Debekaturik dago babes maila hori duten higiezinak eraistea, osorik nahiz zatika izan; Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 36. artikuluan jasotako baldintzetan izan ezik.

17.2.- Aurreko artikuluetan (2 eta 3. artikulua) jasotzen diren baimenez gain, eraikin horietan ondorengo esku-hartzeak baimen daitezke:

a) Fatxadetako itxura aldatzeko lan txikiak egin daitezke, eta aldatzea horiek lehengo baeetan eta egin beharreko bae berrietan eragina izan dezakete, baina fatxadetako konposaketa funtsean aldatzen ez duten heinean.

b) Estalkia konpon daiteke, eta, hala dagokionean, uhalak edo egiturazko bestelako elementuak ordezkatu, baina akaberako eta estalkiko diseinua eta materialak mantendu behar dira.

c) Eraikineko edozein elementutan irazgaitasun lanak egin daitezke.

d) Fatxadako, balkoietako hegalkinetako, begiratokietako, erlaitzetako eta sarbide ateetako arotz lanak ordezkatu daitezke. Lehen zegoen materialaren eta diseinuaren antzekoa jarri behar da horrelakoe-tan, material berria lehengo baino hobea denean, material berria jartzea eskatzen duenean izan ezik.

e) Hondaturik dauden akaberako elementuren bat konpontzeko lanak egin daitezke, baldin eta eraikinaren egiturakoak edo erresistentziakoak ez badira.

f) Honelako barruko obrak ere egin daitezke: entokatu eta pintatzea; zoladurak egin eta konpontzea; barruko arotz lanak; iturgintzako, berokuntzako eta fumistatzako konponketak; sukalde eta osasun aparatuak aldatzea; eta oinarriko osasun eta higiezinak instalazio teknikoak sartzea.

g) Artikulu honetako aurreko idatz zatietan aipatutako obren garrantzi bereko edo antzeko beste edozein obra, betiere eraikineko osasun eta higiezin baldintzak hobetzeko egiten direnean, eta obra horiek eraikinaren inguru eta tipologia balioei eragiten ez dieten bitartean.

h) Falta diren edo egoera txarrean dauden egiturazko elementuak kendu eta beste batzuk jartzea, beste material batekoak izan arren, eta egituraren eta zimenduaren egonkortasuna eta segurtasuna areagotzeko balio duten beste edozein lan egitea.

i) Barruko espazioen antolamendu horizontala eta banaketa aldatzeko egiten diren obrak, espazio horietan oinarriko osasun eta higiezinak instalazio teknikoak egitean sortzen diren ohiko egokitzapen txikiak baino handiagoak direnean, betiere obra horiek bizigarritasuna hobetzeko egiten badira eta higiezinaren ingurumen eta tipologia balioen kontra ez doazen heinean.

j) Duela gutxi egindako eranskin eta bestelako obra degradatzaileak kendu egin behar dira, baldin eta interes handirik ez badute, edo eraikuntzaren, eraikuntza unitatearen edo inguruko jatorrizko arkitektura ezaugarriekin bat ez badatoz.

18. artikulua: I. multzoko eraikinetako hirigintzako esku-hartzea. Historia eta Arkitektura balioa duten eraikinak, 6. kategoria, fatxada babes ertaina eman zaiona.

18.1.- Debekaturik dago oinarriko babesa adierazita duten fatxadak eraistea, osorik nahiz zatika izan; Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 36. artikuluan jasotako baldintzetan izan ezik.

18.2.- Fatxada horietan itxura lehengoratzeko lanak eta aldatzeko lan txikiak egin daitezke, eta aldatzea horiek lehengo baeetan eta egin beharreko bae berrietan eragina izan dezakete, baina fatxadetako konposaketa funtsean aldatzen ez duten heinean.

18.3.- Eraikuntzako bestelako jarduerak egin behar badira, eraikuntzaren ordenantzak arautuko ditu.

19. artikulua: I. multzoko eraikinetako hirigintzako esku-hartzea. Historia eta Arkitektura balioa duten eraikinak, 7. kategoria, fatxada-ko lehen solairuko zatiko babes ertaina eman zaiona.

16.2.- En las fachadas a las que se les asigna Protección Media únicamente se autorizan obras de restauración.

16.3.- El resto de las actuaciones constructivas a realizar quedan reguladas por la Ordenanza de Edificación.

Artículo 17. Intervención Constructiva en Edificios del Grupo I. Edificaciones de Valor Histórico-Arquitectónico Categoría 5º, objeto de Protección Básica.

17.1.- Se prohíbe el derribo total o parcial de los inmuebles recogidos en este nivel de protección; salvo en los términos previstos por el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco.

17.2.- Las intervenciones autorizadas en estos edificios, además de las incluidas en los artículos anteriores (artículo 2 y artículo 3) podrán consistir en:

a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren substancialmente la composición general de sus fachadas.

b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener la forma y los materiales de acabado y cobertura.

c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.

e) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.

f) Obras interiores como: revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las citadas en los epígrafes anteriores del presente artículo, y que estando encaminada a la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias del edificio no afecte a sus valores ambientales y/o tipológicos.

h) Sustitución de los elementos estructurales insuficientes o en malas condiciones por otros nuevos, aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

i) Obras de modificación de la distribución y organización horizontal de los espacios interiores, que superen las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico sanitarias fundamentales, siempre y cuando vayan encaminadas a la mejora de la habitabilidad y no atenten contra los valores ambiental y/o tipológico del inmueble.

j) 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.

Artículo 18. Intervención Constructiva en Edificios del Grupo I. Edificaciones de Valor Histórico-Arquitectónico Categoría 6ª, objeto de Protección Básica de Fachada.

18.1.- Se prohíbe el derribo total o parcial de las fachadas declaradas con Protección Básica, salvo en los términos del artículo 36 de la Ley 7/1990 de 3 de Julio sobre Patrimonio Cultural Vasco.

18.2.- En dichas fachadas se autorizan obras de restauración, así como pequeñas obras de modificación del aspecto afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren substancialmente la composición general.

18.3.- El resto de las actuaciones constructivas a realizar quedan reguladas por la Ordenación de Edificación.

Artículo 19. Intervención Constructiva en Edificio del Grupo I. Edificios de Valor Histórico Arquitectónico Categoría 7ª, objeto de Protección Básica del Tramo de Planta Baja de la Fachada.

19.1.- Debekaturik dago espazio libre publikora ematen duten fatxadetako lehen solairuaren zatia eraistea, osorik nahiz zatika izan; Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 36. artikuluan jasotako baldintzetan izan ezik.

19.2.- Fatxadetako zati horietan itxura lehengoratzeko lanak eta aldatzeko lan txikiak egin daitezke, eta aldaketa horiek baioetan eragina izan dezakete, baina fatxadetako konposaketa funtsean aldatzen ez duten heinean.

19.3.- Eraikuntzako bestelako jarduerak egin behar badira, eraikuntzaren ordenantzak arautuko ditu.

20. artikulua: II. multzoko eraikinetako eraikuntzetako esku hartzea Ingurumen balioa eta tipologia interesa duten eraikinak, 8. kategoria.

Kategoria horretan sartzen diren eraikinetan egin beharreko hirigintzako jarduerak eraikuntzaren ordenantzak arautuko ditu. Hirigintzako jarduera horietan, eraikina zaharberritu edo eraikina ordezkatzeko aukera daiteke.

21. artikulua: III. multzoko eraikinetako eraikuntzako esku-hartzea Balio espezifikorik gabeko eraikinak, 9. kategoria, egokitua.

Kategoria horretan sartzen diren eraikinetan egin beharreko hirigintzako jarduerak eraikuntzaren ordenantzak arautuko ditu. Hirigintzako jarduera horietan, eraikina zaharberritu edo eraikina ordezkatzeko aukera daiteke.

22. artikulua: III. multzoko eraikinetako eraikuntzako esku-hartzea Balio espezifikorik gabeko eraikinak, 10. kategoria, morfologia desadostasunekin.

Kategoria horretan sartzen diren eraikinetan egin beharreko hirigintzako jarduerak eraikuntzaren ordenantzak arautuko ditu.

Mantenimendu lanak (pintura, etab.) baino handiagoak diren jarduerak eta, hala badagokio, Birgaitze Babestuko laguntzak jaso dituzten jarduerak eraikinaren morfologia desadostasunak konpondu behar dituzte, eta horretarako, eraikin berrietarako ezarri den kanpoaldeko osaketaren baldintzak beteko dira.

23. artikulua: IV. multzoko eraikinetako eraikuntzako esku-hartzea. Eraikin desegokiak, 11. kategoria, tipologiako desadostasunekikoak.

Kategoria horretan sartzen diren eraikinetan egin beharreko hirigintzako jarduerak eraikuntzaren ordenantzak arautuko ditu. Eraikina ordezkatzeko bakarrik izango du Birgaitze Babestuko esku-hartzearen izaera.

24. artikulua: Eraikuntza berriko eraikuntzako esku-hartzea.

Eraikuntza berriko eraikuntzako jarduerak eraikuntzaren ordenantzak arautuko ditu.

3. atala. Eraikuntzako ordenantza

25. artikulua: Eraikina lehengoratzeko dakarten jarduerak.

Arau hauen arabera, I, II eta III. multzotan katalogaturik duten eraikinetan egiten diren jarduerak jotzen dira Eraikina Lehengoratzeko eginkako Jardueratzat, betiere ondorengo baldintza hauek betetzen badituzte:

1. Fatxadetako %30eko azalera, gutxienez, espazio libre eta publikora ematea.

2. Eraikinaren egitura osatzen duten egiturazko elementu bakoitzaren erdia (%50) material eta ezaugarri bereko elementuekin ordezkatzeko.

- Karga-horma.

- Zutabeak.

- Habeak.

- Forjatua.

26. artikulua: Hirigintzako egokitzea.

1. egoera. I, II. eta, hala badagokio, III. multzotan katalogaturiko eraikinak lehengoratzeko.

1. Azken lur saila, lerrokadurak eta eraikinaren lerroak "antolamendutik kanpoko lerrokadurak eta eraikuntza" eta "etxadiz-etxadiko eraikinen fitxak" izeneko planoetan zehazten dira.

2. Eraikin batean birgaitze eraikuntzako esku-hartzea egin ahal izateko, alde aurretik kudeaketari buruzko arauen artikuluetan aurreikusitako lagapenak (III. TITULUAN aurreikusitakoak, hain zuzen) egin behar dira.

19.1.- Se prohíbe el derribo total o parcial del tramo de plana baja de las fachadas a espacio libre público, salvo en los términos del artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco.

19.2.- En dichos tramos de las fachadas se autorizan obras de restauración, así como pequeñas obras de modificación del aspecto afectando la modificación a los huecos cuando no alteren substancialmente la composición general.

19.3.- El resto de las actuaciones constructivas a realizar quedan reguladas por la Ordenación de Edificación.

Artículo 20. Intervención Constructiva en Edificio del Grupo II. Edificios de Valor Ambiental, Categoría 8ª, de interés tipológico.

Las actuaciones constructivas a realizar sobre los edificios incluidos en esta categoría quedan regulados por la Ordenanza de Edificación, pudiendo optar por la recuperación o la sustitución de la edificación.

Artículo 21. Intervención Constructiva en Edificio del Grupo III. Edificios Sin Valor Específico, Categoría 9ª, adaptados.

Las actuaciones constructivas a realizar sobre los edificios incluidos en esta categoría quedan regulados por la Ordenanza de Edificación, pudiendo optar por la recuperación o la sustitución de la edificación.

Artículo 22. Intervención Constructiva en Edificio del Grupo III. Edificios Sin Valor Específico, Categoría 10ª, con discordancias morfológicas.

Las actuaciones constructivas a realizar sobre los edificios incluidos en esta categoría quedan regulados por la Ordenanza de Edificación.

Las actuaciones que superen las pequeñas obras de mantenimiento (pintura, etc.) y en todo caso las que se acojan a las ayudas de Rehabilitación Protegida deberán corregir las discordancias morfológicas de la edificación mediante el cumplimiento de las condiciones de Composición Exterior para los casos de Nueva Edificación.

Artículo 23. Intervención Constructiva en Edificaciones del Grupo IV. Edificaciones Inadecuadas, Categoría 11ª, Edificaciones con discordancia tipológica.

Las actuaciones constructivas a realizar sobre los edificios incluidos en esta categoría quedan regulados por la Ordenanza de Edificación. Únicamente tendrán el carácter de Intervención de Rehabilitación Protegida las que supongan la sustitución de la edificación.

Artículo 24. Intervención Constructiva de Nueva Edificación.

Las actuaciones constructivas de nueva edificación quedan reguladas por la Ordenanza de Edificación.

Sección 3ª. Ordenanza de Edificación.

Artículo 25. Actuaciones que supongan la Recuperación de la Edificación.

A los efectos de lo regulado en estas Normas se consideran Actuaciones con Recuperación de la Edificación, las actuaciones sobre edificaciones catalogadas en los Grupos I, II y III que cumplan las siguientes condiciones:

1. Mantengan, al menos, el 30% de la superficie de las fachadas a espacio libre público.

2. Mantengan o sustituyan con elementos de iguales materiales y características, al menos, el 50% de cada uno de los tipos de los elementos estructurales que constituyan la estructura de la edificación:

- Muros de carga.

- Pilares.

- Vigas.

- Forjados.

Artículo 26. Adecuación Urbanística.

Situación 1ª. Rehabilitación de Edificios catalogados en los Grupos I y II, y en su caso en el Grupo III.

1. La Parcela Final, las Alineaciones y las Líneas de Edificación vienen definidas en el Plano "Alineaciones y Edificación Fuera de Ordenación" y en el Plano "Fichas de la Edificación por Manzanas".

2. Para que en una edificación se pueda proceder a efectuar una Intervención Constructiva Rehabilitadora será preciso que previamente se hayan realizado las cesiones previstas en los artículos que les sean de aplicación de la normativa reguladora de la Gestión (TITULO III).

3. Zehaztutako lerrokaduretatik kanpo gelditzen den eraikinaren zatia edo zatiak antolamendutik kanpo geldituko dira, eta era berean, baimendutako gehieneko altueratik pasatzen diren eraikinaren zatiak. Lurraren Legean aurreikusitakoa aplikatuz, finkatze eta hermetikotasun lanak egin daitezke, eraikina erabat hondatu ez dadin, baldin eta lan horiek ez badute egiturazko elementuen (zutabeak, forjatuak, habeak, etab.) %20an baino gehiagoan eraginik izaten. Eta gainera, eraikinaren balioa igo ez dadin bermatu beharko da, desjabetzean ondorioak izan ez ditzan. Beraz, igoera horri eta alde zurretik prezio hori jartzeari uko egin behar dio berariaz.

4. II eta III. multzoan katalogatutako eraikinetan, gehienez ere, hiru Azken Lur sail osoko multzoak onartuko dira, betiere, osotara, 16 metroko batez besteko zabalera eta fatxada aurea gaintzen ez badute. Horrelakoetan, forjatuen mailak alda daitezke, gehienez ere 50 zentimetrotako aldearekin.

2. egoera. II eta III. multzoan katalogatutako eraikinak bota ondoren gelditzen diren lur sailak, eta Betearazpen Untateak (V. multzoa) birpartzelatu ondoren gelditzen diren orubeak.

1) Azken lur saila eta haren lerrokadurak "antolamendutik kanpoko lerrokadurak eta eraikuntza" eta "etxadiz etxadiko eraikinen fitxak" izeneko planoetan zehazten dira.

2) Eraiki ahal izateko, alde zurretik kudeaketari buruzko arauen artikuluetan aurreikusitako lagapenak (III. TITULUAN aurreikusitakoak, hain zuzen) egin beharko dira.

3) Gehienez ere, bi Azken Lur sail osoko multzoak onartuko dira, betiere, osotara, 16 metroko batez besteko zabalera eta fatxada aurea gaintzen ez badute.

3. egoera. IV. multzoan katalogatutako eraikinetatik eratutako lur sailak. Desegokiak.

1. IV. multzoan katalogatutako eraikinak antolamendutik kanpo dauden eraikintzat jotzen dira. Dena den, kontserbazio eta finkantze lanak egin daitezke, baina ez dira Birgaitze Babestuko Esku-hartzeztatik hartuko, eta ondorioz, ezingo dute DRPUE izeneko Dekretuan eta plan honetan Birgaitze Eremu Integratuentzat ezarritako laguntzarik jaso.

2. Horrelakoetan, oraingo eraikinak ordezkatzeko Birgaitze Babestuko Esku-hartzearen izaera izango du, baina Eraikuntzaren Ordenantzak xedatutakoa eta ondorengo Hirigintza Egokitzapeneko baldintzak bete beharko ditu.

A) Lerrokadurak eta eraikinaren lerroak "antolamendutik kanpoko lerrokadurak eta eraikuntza" eta "etxadiz etxadiko eraikinen fitxak" izeneko planoetan zehazten dira.

B) Aldez aurretik kudeaketari buruzko arauetako artikuluetan aurreikusitako lagapenak (III. TITULUAN aurreikusitakoak, hain zuzen) egin beharko dira.

C) Erabilera nagusia bizitegi-erabilera duten esku-hartzeetan, Azken Lur sailek partzelazio baldintza hauek bete beharko dituzte:

1. Fatxadatik lerrokadura nagusietara eta atzeko lerrokaduretara gorde beharreko gutxieneko frentea 6 metrokoa izango da.

2. Fatxadatik lerrokadura nagusietara eta atzeko lerrokaduretara gorde beharreko gehieneko frentea 14 m metrokoa izango da.

3. Azken Lur sailen arteko lerroek (mehelinak) 75° eta 105° bitarteko angeluak osatuko dituzte bai lerrokadura nagusiarekin bai atzeko lerrokadurarekin.

27. artikulua: Oinarrizko baldintzak

27.1. Oineko okupazioa. Aurreko artikuluan (Hirigintza Egokitzeari buruzko arauak) zehaztutako eta antolamendu planoan jasotako eraikuntza lerroek mugatzen dute oineko okupazioa.

27.2. Lagapenak. Hasierako lur sailei dagozkien espazioak, lerrokaduretatik kanpo gelditzen direnak, Udalarri laga beharko zaizkio.

27.3. Lur saileko espazio libreak Lerrokaduren barruan gelditzen diren espazio libreak, hau da, lerrokaduren eta eraikuntza lerroen artean gelditzen direnak eraikinari atxikitako erabilera pribaturako erabiliko dira, eta ezingo da espazio horietan eraikuntzarik egin, eraikuntza berriei atxikitako tipologia trinkoko eta komunitate ekipamenduko espazio libreetan izan ezik. Horrelakoetan, oin bakarreko eraikuntza osagarriak baino ez dira baimenduko, betiere oineko okupazioa azalera libre osoaren %10 baino txikiagoa bada eta 2,80 metro baino altuera txikiagoa badu punturik altuenean. Era berean, horrelakoetan

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

4. En el caso de edificaciones catalogadas en los Grupos II y III, se permitirán agrupaciones máximas de tres Parcelas Finales completas que no superen en conjunto los 16 metros de anchura media, ni de frente de fachada. En estos casos se podrá modificar los niveles de forjados con una diferencia máxima de 50 cm.

Situación 2ª. Parcelas provenientes de la demolición de edificios catalogados en los Grupos II y III, y solares provenientes de la reparación de Unidades de Ejecución (Grupo V) .

1) La Parcela Final y sus Alineaciones vienen definidas en el Plano "Alineaciones y Edificaciones Fuera de Ordenación" y en el Plano "Fichas de la Edificación por Manzanas".

2) Para poder edificar será preciso que previamente se hayan realizado las cesiones previstas en los artículos que le sean de aplicación de la normativa reguladora de la Gestión (Título III) .

3) Se permitirá agrupaciones máximas de dos Parcelas Finales completas que no superen en conjunto los 16 metros de anchura media, ni de frente de fachada.

Situación 3ª. Parcelas provenientes de edificios catalogados en el Grupo IV. Inadecuadas.

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

2. En estos casos, tendrán el carácter de Intervenciones de Rehabilitación Protegida la sustitución de las actuales edificaciones que deberá ajustarse a las determinaciones de la Ordenanza de Edificación y a las condiciones de Adecuación Urbanísticas siguientes:

A) Las Alineaciones y las Líneas de Edificación serán las definidas en el Plano "Alineaciones y Edificaciones Fuera de Ordenación" y en el plano "Fichas de la Edificación por Manzanas".

B) Deberán haber realizado las cesiones previstas en los artículos que le sean de aplicación de la Normativa Reguladora de la Gestión (TÍTULO III) .

C) En el caso de intervenciones cuyo uso dominante sea el residencial, las Parcelas Finales deberán cumplir con las siguientes condiciones de parcelación:

1. El Frente mínimo de Fachada a Alineaciones Principales y Posteriores será de 6 m.

2. El frente máximo de Fachada a Alineaciones Principales y Posteriores será de 14 m.

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

Artículo 27. Condiciones Básicas.

27.1. Ocupación en Planta. La ocupación en planta es la delimitada por las líneas de Edificación definidas en el artículo anterior (Normativa de Adecuación Urbanística) y recogidas en el Plano de Ordenación.

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

27.3. Espacios Libres de la Parcela. Los espacios libres interiores a las Alineaciones, comprendidos entre éstas y las Líneas de Edificación quedarán para uso privado vinculado a los edificios, no permitiéndose en ellos edificación alguna salvo en el caso de los espacios libres vinculados a los Nuevos Edificios de Tipología Compacta, y a Equipamiento Comunitario en los que se permitirá únicamente la construcción de Edificaciones Complementarias de una planta, cuya ocupación en planta no supere el 10% de la superficie libre y con una altura que no exceda en el punto más alto los

sotoak edo erdisotoak ere egin daitezke, betiere estalkiko forjatua- ren goi-kota, puntu gutzietan, jatorrizko lur kota naturaletik 0,90 metro baino gehiago ateratzen ez bada, eta oineko okupazioa (SYMBOL) espazio libre osoaren %40 baino gutxiago bada eta mugetatik 3 metrora eta harresitik 4 metrora egiten badira.

27.4. Baimendutako tipologiak. Hiru eraikuntza tipologia, hau da, hiru eraikuntza mota baimenduko dira.

- Sorta tipologia Sorta estuko eraikinaren jatorrizko ereduari jarraitzen diote.

- Tipologia trinkoa. Errenazimendu garaiko ereduari jarraitzen diote: eraikinek dimentsio erregularrak dituzte, handiagoak dira eta lur sail edo lorategi pribatua dute.

- Multzo tipologia Gaur egun egiten diren hiri hazkundetako ezau- garri diren multzo linealaren ereduari jarraitzen diote.

27.5. Eraikinetan baimendutako oinak eta altuerak.

27.5.1. Eraikina berreskuratzeko jardueretan. ikus. 25. artikulua

Oro har, lehendik dauden eraikinek duten oin eta altuera kopuru bera izango dute eraikinek, ondorengo eraikin hauek izan ezik:

1. Eraikuntzaren katalogoko I. multzoan sartzen ez diren eraiki- nek, beheko oina eta bi oin gehiago ez dituzten eraikinek, hain zuzen. Horrelako eraikinetan altuera horietara iristeko falta diren oinak egin daitezke, baina lehen zeuden oinei erantsi zaizkien oinetan ezingo dira forjatua- ardatz arteko altuera 3 metrokoa baino handiago izan eta erlaitzera edo teilatu-hegalera 9,5 metroko altuera izango du gehie- nez ere.

2. Eraikuntzako katalogoan I. multzoan sartzen ez diren eraiki- netan, oinen bateko forjatua- ardatz artean 3 metroko altuera baino gutxiago duten eraikinetan, alegia, altuera gehiago eman daiteke harik eta aipatutako altuera hori iritsi arte, baina erlaitzera edo teilatu-hega- lera bitarteko altuera (SYMBOL) 9,50 metrokoa izan behar da.

3. Lehendik dauden sotoak kontserba daitezke, eta berriak egin ere egin daitezke, baldin eta 100 m²koak edo handiagoak badira eta alboko eraikinaren egonkortasuna garantizatzen bada.

4. Estalkitarteko espazioak trastelekutarako erabil daitezke, edo azken oin bizigarria handitzeko, baina ez dira inoiz etxebizitza loka- bea egiteko erabiliko.

27.5.2. Eraikuntza berriko jardueretan.

1. Oin kopurua. Oin kopurua honako hau izango da: beheko oina eta gainean beste bi oin (B+2), eta erlaitzera edo teilatu-hegalera 9,50 metroko altuera izango da gehie- nez ere. Salbuespen gisa, multzo tipologiako eraikinetan -aurraldea Foru kalera ematen duten erai- kinetan- gehie- nez ere beheko oina eta gainean beste hiru oin gehia- go eraiki daitezke, eta erlaitzera edo teilatu-hegalera 12,50 metroko altuera egon daiteke.

2. Sotoak. Sotoa eraiki daiteke, baldin eta alboko eraikinaren egonkortasuna garantizatzen bada.

3. Estalkitartek. Estalkitarteko espazioak trastelekutarako era- bil daitezke, baina inoiz ere ez hor etxebizitza lokabea egiteko edo azken oin bizigarria handitzeko.

28. artikulua: Kanpo osaketako baldintzak.

28.1. Eraikina berreskuratzeko jardueretan.

28.1.1 Fatxada nagusiak.

A. Babes bereziarekin, babes ertainarekin edo oinarritzko babe- sarekin katalogatutako fatxadetan 13tik 18ra bitarteko artikuluetan (Eraikuntzako Esku-hartzeak), kasu bakoitzerako zehazten diren lanak baino ez dira baimenduko

B. I eta II. multzoko eraikinetako eta III. multzoko 9. kategoriako eraikinek duten babesen bat ez duten eraikinetako fatxadetan lehen- goratze eta konpontze lanak egin daitezke, baon dimentsioak aldat- zea ere barne, baina multzoaren proportzioak, materialak etab. man- tendu beharko dira. Eta gainera, beti eraikuntza berrietarako xedatutakoa bete beharko da

C. III. multzoko 10. kategoriako eraikinetako fatxadetan erai- kuntza berrietarako xedatutakoa bete beharko da.

28.1.2 Bigarren mailako fatxadak, atzekoak eta albokoak.

A. Babes bereziarekin, babes ertainarekin edo oinarritzko babe- sarekin katalogatutako fatxadetan 13tik 18ra bitarteko artikuluetan

2,80 m., así mismo en estos casos se permitirá la construcción de sótanos o semisótanos, siempre que en todo punto la cota superior del forjado de su cubierta no supere 0,90 m. sobre la cota natural del terreno original y con una ocupación en planta \leq 40% al de la del Espacio Libre y se separen un mínimo de 3 m. de los linderos y de 4 m. de la muralla.

27.4. Tipologías Permitidas. Se autorizan tres clases de edificaciones que se corresponden con tres tipologías edificatorias:

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

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

- Tipología de Bloque. Adoptan el Modelo de Bloque Lineal carac- terísticos de los crecimientos urbanos contemporáneos.

27.5. Plantas y Alturas autorizadas en los edificios.

27.5.1. En Actuaciones con Recuperación de la Edificación. (ver artículo 25).

Con carácter general se establece que tanto el número de plan- tas como la altura de la Edificación será la de los edificios existen- tes con las siguientes excepciones:

1. Los edificios no incluidos en el Grupo I del Catalogo de la Edificación, que no alcancen planta baja y dos plantas, podrán aumentar su número de plantas hasta conseguir estas alturas, no pudiéndose superar en las plantas añadidas a las existentes una altu- ra entre ejes de forjados de 3 m. con una altura máxima total al alero o cornisa de 9,5 m.

2. Los edificios no incluidos en el Grupo I del Catalogo de la Edificación, cuyas alturas estén por debajo de 3 m. entre ejes de for- jados en alguna de sus plantas, podrán ampliar su altura hasta con- seguir dicha longitud, con la condición de que la altura al alero o cor- nisa sea \leq 9,50 m.

3. Se permite la conservación de los sótanos existentes y la cons- trucción de nuevos siempre que su superficie sea \geq 100 m². y se garantice la estabilidad de la edificación colindante.

4. Los espacios de entrecubierta podrán utilizarse como traste- ros o como ampliación de la superficie de la última planta habitable, pero nunca como vivienda independiente.

27.5.2. En Actuaciones de Nueva Edificación.

1. Número de Plantas. El número de plantas se establece en Planta Baja y dos Plantas Altas (B+2) , con una altura máxima a la cornisa o alero de 9,50 m. Excepcionalmente, en los edificios de tipo- logía de Bloque, con frente a la calle Fueros, el número máximo de plantas será de Planta baja y tres Plantas Altas y la altura a cornisa o alero de 12,50 m.

2. Sótanos. Se permite la construcción de una planta de sótano siempre que se garantice la estabilidad de la edificación colindan- te.

3. Entrecubiertas. Los espacios de entrecubierta podrán utili- zarse como trasteros, pero nunca como viviendas independientes ni como ampliación de la superficie de la última planta habitable.

Artículo 28. Condiciones de Composición Exterior.

28.1. En Actuaciones con Recuperación de la Edificación.

28.1.1. Fachadas Principales.

A. En las fachadas catalogadas con Protección Especial, Protección Media o Protección Básica se autorizan exclusivamente las obras definidas en cada caso en los artículos número 13 a 18 (Intervenciones Constructivas).

B. En las Fachadas no catalogadas, con algún tipo de protec- ción, de los edificios de los Grupos I y II y de la categoría 9ª del Grupo III, se autorizan las obras de restauración y reparación, con modifi- cación de las dimensiones de los huecos, que deberán mantener las proporciones, materiales, etc. del conjunto, debiendo cumplir en todo caso lo establecido para los casos de Nueva Edificación.

C. En las fachadas de los edificios de la Categoría 10ª del Grupo III será de aplicación lo establecido al efecto para los casos de Nueva Edificación.

28.1.2. Fachadas Secundarias, Posteriores y Laterales.

A. En las fachadas catalogadas con Protección Especial, Protección Media o Protección Básica se autorizan exclusivamente

(Eraikuntzako Esku-hartzeak), kasu bakoitzerako zehazten diren lanak baino ez dira baimenduko

B. I eta II. multzoko eraikinetako eta III. multzoko 9. kategoriako eraikinek duten babesen bat ez duten eraikinetako fatxadetan lehengoratzte eta konpontze lanak egin daitezke, baoen dimentsioak aldatzea ere barne, baina multzoaren proportzioak, materialak etab. mantendu beharko dira. Eta gainera, beti eraikuntza berrietarako xedatutakoa bete beharko da.

C. III. multzoko 10. kategoriako eraikinetako fatxadetan eraikuntza berrietarako xedatutakoa bete beharko da.

28.1.3 Estalkiak.

Lehendik dagoen estalkia mantendu egingo da, 27.5.1. artikuluan aurreikusitakoetan izan ezik. Dena den, debekaturik dago estaldura planoetan azaltzen ez diren ezohiko eraikuntzak uztea, hala nola kasetoiak, mandioak, argizuloak, etab., eta plano horietan azaltzen diren argi baoak baino ez dira baimenduko. Argi bao horiek 20 zentimetro atera daitezke gehienez ere.

28.1.4 Hirigintzako elementuak.

Lehendik dauden hirigintzako elementuak mantendu egin behar dira, edo erabilera bereko edo hobeko elementuekin eta antzeko ezauzgarriak dituztenekin ordezkatu.

28.1.5 Elementu desegokiak.

Birgaitze jarduera guztietan, 1. eranskinean (birgaitzeko esku-hartze orotan zuzendu edo kendu beharreko elementu desegokiak edo eranskin itsusgarrien zerrenda) azaltzen diren elementu desegokiak kendu egin behar dira nahitaez.

28.2. Lotekako eraikuntza berriaren (LEB) eta eraikuntza berri trinkoaren (EBT) tipologiako eraikinetako eraikuntza berrien jardueretan.

28.2.1. Fatxada nagusia.

1. Baoak. Goitik behera bat datozen ardatzei jarraituz jarriko dira, bata bestearekin simetrian. Ardatz bat edo bi uzten badituzte, oin horietako batek ardatz bakarra eta beste oinek bi ardatz izatea baimen daiteke.

Lehen oinean ardatz bakarra uzten badute, bi bao egin daitezke atarira sarbide propioa izateko.

2. Baoen ardatz kopurua Hona hemen, fatxadaren luzera osoan izan daitezkeen bao ardatzak:

- 4,50 metrotik behera	ardatz 1
- 4,50 eta 6,50 metro bitartean	1 edo 2 ardatz
- 6,50 eta 9,50 metro bitartean	2 edo 3 ardatz
- 9,50 eta 13 metro bitartean	3 edo 4 ardatz
- 13 metrotik gora	4 edo 5 ardatz

3. Baoen zabalera

- Goiko oinetan, baoek 0,80 eta 1,40 metro bitarteko zabalera izan dezakete.

- Beheko oinean, zabalera ezberdineko baoak egin daitezke. Betegune gutxieneko zabalera baldintzatuko du baoen zabalera. Beheko oineko baoek 1,10 eta 2,40 metro bitarteko zabalera izan dezakete.

4. Beteguneen zabalera.

- Goiko oinetan, baoen arteko eta baoen eta fatxadako mugen arteko beteguneek zabalera bera izango dute, oro har, eta ez da %20ko aldea baino gehiago onartuko euren artean.

Oin bateko beteguneen luzerak batuta eta betegune horietan dauden baoen luzerak batuta, biak batuta, 1,5 edo gehiago izango da.

- Beheko oinean, beteguneek 0,60 metroko zabalera izango dute, gutxienez.

28.2.1 Espazio publikora ematen duten alboko fatxadak

Espazio publikora ematen duten tipologia trinkoko eraikinetako alboko fatxadetan, fatxada nagusiei dagozkien arauak aplikatuko dira. Bestelakoetan, idatz zati honetan garatzen den arautegia aplikatuko da.

1. Baoak. Goitik behera bat datozen ardatzei jarraituz jarriko dira, bata bestearekin simetrian. Muturreko ardatzak 4 metrora edo gehiagora egongo dira fatxadetako muga lerroetatik.

las obras definidas en cada caso en los artículos número 13 a 18 (Intervenciones Constructivas).

B. En las fachadas no catalogadas, con algún tipo de protección, de los edificios de los Grupos I y II y de la categoría 9ª del Grupo III, se autorizan las obras de restauración y reparación, con modificación de las dimensiones de los huecos, que deberán mantener las proposiciones, materiales, etc., del conjunto, debiendo cumplir en todo caso lo establecido para los casos de Nueva Edificación.

C. En las fachadas de los edificios de la Categoría 10ª del Grupo III será de aplicación lo establecido al efecto para los casos de Nueva Edificación.

28.1.3. Cubiertas.

Se mantendrá la cubierta existente salvo en los casos previstos en el artículo 27.5.1, quedando prohibida la aparición de volúmenes extraños a los planos de cubierta como casetones, buhardillas, lucernarios, etc., permitiéndose únicamente huecos de iluminación contenidos en los citados planos, con un resalte máximo de 20 cm.

28.1.4. Elementos Constructivos.

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

28.1.5. Elementos Inadecuados.

En todas las acciones rehabilitadoras será preceptiva la eliminación de los Elementos Inadecuados señalados en el Anexo 1. Relación de Elementos Inadecuados o añadidos degradantes, cuya corrección o eliminación se prescribe en toda intervención de Rehabilitación.

28.2. En Actuaciones de Nueva Edificación de Edificios de Tipología de Nueva Edificación en Lote (NEL) y Nueva Edificación Compacta (NEC) .

28.2.1. Fachada Principal.

1. Huecos. Se situarán según ejes verticales 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 de dos huecos para poder dar acceso independiente al portal.

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 4,50 m.	1 eje.
- Entre 4,50 y 6,50 m.	1 ó 2 ejes.
- Entre 6,50 y 9,50 m.	2 ó 3 ejes.
- Entre 9,50 y 13 m.	3 ó 4 ejes.
- Superior a 13 m.	4 ó 5 huecos.

3. Anchura de los Huecos.

- En Plantas Superiores la anchura de los huecos podrá oscilar entre 0,80 y 1,40 m.

- En Planta Baja los huecos podrán ser de anchuras desiguales. La anchura de los huecos quedará determinada por la anchura mínima de los macizos. La anchura de los huecos en planta baja podrá oscilar entre 1,10 y 2,40 m.

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%.

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 m.

28.2.1 Fachadas Laterales a Espacio Público.

A las fachadas Laterales a Espacio Público de los edificios de Tipología Compacta les será de aplicación la Normativa correspondiente a las Fachadas Principales. Al resto, les será de aplicación la Normativa que se desarrolla en el presente apartado:

1. Huecos. Se situarán según ejes verticales coincidentes dispuestos simétricamente. Los ejes extremos estarán situados a una distancia igual o superior a 4 m. de las Líneas de Límite de las fachadas.

2. Baoen ardatz kopurua Hona hemen, fatxadaren luzera osoan, gehienez ere, izan daitezkeen bao ardatzak:

- * 22 metrotik behera 4 ardatz
- * 22 metrotik gora 5 ardatz

3. Baoen zabalera.

- Goiko oinetan, baoek, gutxienez 0,50 eta, gehienez, 0,90 metroko zabalera izango dute.

- Beheko oinean, baoek, gutxienez 0,50 eta, gehienez, 2,40 metroko zabalera izango dute.

4. Beteguneen zabalera. Beteguneen gutxieneko zabalera 0,90 metrokoa izango da.

28.2.3 Atzeko fatxadak.

1. Baoak. Goitik behera bat datozen ardatzei jarraituz jarriko dira, bata bestearikin simetrian.

2. Baoen ardatz kopurua Oin bakoitzeko ardatz kopurua ezberdina izan daiteke.

3. Baoen zabalera. Beteguneen zabalera baldintzatuko du.

4. Beteguneen zabalera. Beteguneen gutxieneko zabalera metro batekoa izango da.

28.2.4 Espazio pribatura ematen duten alboko fatxadak.

Espazio pribatura ematen duten lotekako tipologia duten eraikinetako alboetako fatxadei -argiak beste lur sail bateko besteren espazio pribatu batera ematen dituztenei- espazio publikora ematen duten alboko fatxadei dagokien arautegia aplikatuko zaie.

Bestelakoetan, fatxada nagusiei dagokien arautegia aplikatuko zaie, baina ondorengo aldaketekin:

1. Baoak elkartzea. Lau ardatz edo gehiago onartzen dituzten espazio pribatura ematen duten alboko fatxadetan erdiko baoak horizontalean taldeka daitezke eraikineko oinen batean (gutxienez, bi muturreko baoak izan ezik), eta guztiekien bao bakarra osatu tarteko beteguneak kenduz.

28.2.5 Estalkiak.

1. Lotekako tipologia duten eraikinak. Lotekako tipologia duten eraikinetan estalkia bi isurialdekoa izango da, eta fatxada nagusian eta atzekoan eta harresietan erlaitza edo teilatu hegala eramango dute nahitaez, alboko fatxadetan eta alboko lur salletara ematen dutenetan pinoi bat osatuko dute.

Estalki planoetako gehieneko malda lerroak aurrealdeko edo atzealdeko erlaitzaren edo teilatu hegala lerroen antzekoak izango dira, eta %25 eta %35 bitarteko malda izango dute.

Eraikineko fatxada ezberdinetako erlaitz lerroak plano horizontal berean egongo dira, eta osatzen duten elementuek ezingo dute gehieneko 0,25 metroko lodiera baino gehiago izan, behekaldeetik estalki planoan hasten deneraino.

2. Tipologia trinkoa duten eraikinak. Estalkiak hiru edo lau isurialde izango ditu, eta fatxada guztietan teilatu hegal eta erlaitz horizontalak.

Estalki planoetako gehieneko malda lerroak fatxada bakoitzeko erlaitzaren edo teilatu hegala lerroen antzekoak izango dira, eta %25 eta %35 bitarteko malda izango dute.

Eraikineko fatxada ezberdinetako erlaitz lerroak plano horizontal berean egongo dira, eta osatzen duten elementuek ezingo dute gehieneko 0,25 metroko lodiera baino gehiago izan, behekaldeetik estalki planoan hasten deneraino.

28.2.6 Hirigintzako elementuak.

1. Zokaloak.

A) Diseinua. Harrizko zokalo bat jarri beharriko na nahitaez fatxadarik ez duten eraikinetako beheko oinean. Zokaloek 1,70 metroko altuera izango dute fatxada nagusietan eta bigarren mailakoetan, eta 0,90 metrokoa atzeko eta alboetako fatxadetan. Fatxadetatik 0,80 metro atera daitezke, gehienez, eta 0,03 metro, gutxienez. Lodiera, berriz, 0,05 metrokoa izango da, gutxienez.

B) Materialak. Kareharri edo areharri trinkoa.

C) Kolorea. Zuria, krema eta okrea. Grisa debekaturik dago.

D) Egitura. Lehendik dauden harrizko eraikuntzen antzekoa. Debekaturik daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

2. Beteguneak.

A) Diseinua. Fatxadako planoekin bat etorriko dira azalera.

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

- Inferior a 22 m. 4 ejes.
- Superior a 22 m. 5 ejes.

3. Anchura de los Huecos.

- En Plantas Superiores la anchura oscilará entre un mínimo de 0,50 m. y un máximo de 0,90 m.

- En Planta Baja la anchura de los huecos oscilará entre un mínimo de 0,50 m. y un máximo de 2,40 m.

4. Anchura de los Macizos. La anchura mínima de los macizos será de 0,90 m.

28.2.3 Fachadas Posteriores.

1. Huecos. Se situarán según ejes verticales coincidentes dispuestos simétricamente.

2. Número de Ejes de Huecos. El número de ejes podrá ser diferente en las distintas plantas.

3. Anchura de los Huecos. Vendrá determinada por la anchura de los macizos.

4. Anchura de los Macizos. La anchura mínima de los macizos será de 1,00 m.

28.2.4 Fachadas Laterales a Espacio Privado.

A las fachadas laterales a Espacio Privado de los Edificios de Tipología por Lote que abran sus luces a Espacio Privado ajeno (de otra parcela) les será de aplicación la misma Normativa que para las Fachadas Laterales a Espacio Público.

Al resto, les será de aplicación la misma Normativa que para las Fachadas Principales con las siguientes modificaciones:

1. Agrupación de Huecos. En las Fachadas Laterales a Espacio Privado de los que se permiten un número de ejes igual o superior a cuatro, podrán agruparse horizontalmente los huecos centrales (con excepción al menos de los dos huecos extremos) en una de sus plantas, formando un hueco único suprimiendo los macizos intermedios.

28.2.5 Cubiertas.

1. Edificios de Tipología por Lote. La cubierta será a dos aguas en los edificios de Tipología por Lote con alero o cornisa obligatorios en sus fachadas principal y posterior y a las Murallas formando piñón en las fachadas laterales y a parcelas colindantes.

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%.

Las líneas de cornisa de las distintas fachadas del edificio estarán en el mismo plano horizontal, no pudiendo exceder el grueso de los elementos que los forman, desde la parte inferior hasta el arranque del plano de cubierta, de una dimensión máxima de 0,25 m.

2. Edificios de Tipología Compacta. La cubierta será a tres o cuatro aguas, disponiendo aleros o cornisas horizontales en todas sus fachadas.

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

Las líneas de cornisa de las distintas fachadas del edificio estarán en el mismo plano horizontal, no pudiendo exceder el grueso de los elementos que los forman, desde la parte inferior hasta el arranque del plano de cubierta, de una dimensión máxima de 0,25 m.

28.2.6 Elementos Constructivos.

1. Zócalos.

A) Diseño. Será obligatoria la disposición de un zócalo de piedra en la planta baja de los edificios cuyas fachadas no sean de piedra que tendrá una altura mínima de 1,70 m. en las fachadas principales y secundarias y de 0,90 m. en las fachadas posteriores y laterales, que podrá tener un saliente máximo sobre la alineación de fachada de 0,80 m. y mínimo de 0,03 m., con un grueso mínimo de 0,05 m.

B) Materiales. Piedra caliza o arenisca compacta.

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.

2. Macizos.

A) Diseño. Coincidirán superficialmente con los planos de fachada.

B) Materialak. Harri naturala, harri pinturekin margotutako zarpituak, iztukadurak, harri naturalezko xaflak eta aurpegi ageriko fabrika-adreilu zaharrak (berreskuratutako) edo imitaziokoak. Bestelako materialak debekaturik daude.

C) Kolorea. Crema, okrea eta lur kolorea, eta harri naturaletan aurreko idatz zatian aurreikusitakoa eta fabrika-adreiluaren kolorea.

D) Egitura. Ertain-fin mailako zimurtasuna onartuko da. Debekaturik daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

3. Inpostak.

A) Diseinua. 0,15 eta 0,30 metro bitarteko altuera izango dute, eta 0,08 metroko gehieneko irtengunea eta 0,05 metroko gutxienekoa.

B) Materialak. Harri naturala.

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

D) Egitura. Lehendik dauden harrizko eraikuntzen antzekoa. Debekaturik daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

4. Azpadurak.

A) Diseinua. 0,15 eta 0,25 metro bitarteko zabalera izango dute, eta 0,03 metroko gehieneko irtengunea.

B) Materialak. Harri naturala.

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

D) Egitura. Lehendik dauden harrizko eraikuntzen antzekoa. Debekaturik daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

5. Eskantzuak.

A) Diseinua. 0,40 metroko zabalera izango du gehienez, eta 0,25 metroko gutxienez, eta 0,03 metroko gehieneko irtengunea.

B) Materialak. Harri naturala.

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

D) Egitura. Lehendik dauden harrizko eraikuntzen antzekoa. Debekaturik daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

6. Erlaitzak.

A) Diseinua. 0,25 eta 0,50 metro bitarteko hegala izango du, eta behekaldeetik estalkiaren hiru aldeko isurialdea hasten deneraino 0,35 metroko gutxieneko lodiera. Molduraturik joango da.

B) Materialak. Harri naturala.

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

D) Egitura. Lehendik dauden harrizko eraikuntzen antzekoa. Debekaturik daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

7. Teilatu hegala.

A) Diseinua. 0,40 eta 0,80 metro bitarteko hegala izango dute, eta elementu sostengatzailearen behekaldeetik estalkiaren hiru aldeko isurialdea hasten deneraino 0,25 metroko gutxieneko lodiera.

Elementu sostengatzaileak agerian edo zurezko oholtzaz estalirik joan daitezke aurrealdean nahiz behaldeen nahiz alboetan, baina agerian badoaz, ezingo dute 0,60 metroko tartea baino gehiago izan ardatzen artean.

B) Materialak. Ageriko elementuak zurezkoak izango dira, eta estalita doazen elementu sostengatzaileak altzairuzkoak.

C) Kolorea. Gorri iluna, marroia, urdin iluna, berde iluna, beltza eta egurraren kolore naturala.

D) Egitura. Materialen egitura bera.

8. Leihoak.

A) Diseinua. Laukizuzeneko itxura izango dute, zabalera baino altuera gehiago dutenak. Azken oinean bakarrik izan daitezke karra-tuak.

Karelak 0,90 metroko altuera izango luke gutxienez, eta fabrika-koa izan daiteke, edo bestela fatxadatik aterako ez den altzairuzko sarea jar daiteke.

B) Materialak. Zurezko arotzeria, altzairua tutu itxurako profiletan eta aluminio lakatua. Debekaturik dago aluminio anodizatua eta plastikoa.

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

D) Egitura. Materialen egitura bera.

9. Balkoiak.

A) Diseinua. Lauzak 0,40 metroko hegala izango du gehienez, eta baoaren zabalera bera eta albo bakoitzean 0,40 metroko luzera gehienez. Ez du 0,15 metroko lodiera baino gehiago izango.

B) Materiales. Piedra natural, raseos pintados con pinturas pétreas, estucados, aplacados de piedra natural y fábricas de ladrillo cara vista antiguo (recuperado) o imitación. Quedando prohibido cualquier otro material.

C) Color. Crema, ocre y tierras en el caso de piedra natural lo previsto en el apartado anterior y el propio de la fábrica de ladrillo.

D) Textura. Se permite un grado de rugosidad correspondiente a un grado medio-fino. Se prohíben los acabados pulidos, brillantes y semimates.

3. Inpostas.

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

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.

4. Recercados.

A) Diseño. Tendrán una anchura comprendida entre 0,15 y 0,25 m., con un saliente máximo de 0,03 m.

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. Esquinales.

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

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. Cornisas.

A) Diseño. Tendrá un vuelo comprendido entre 0,25 y 0,50 m., y un grueso mínimo entre la parte inferior y el arranque del faldón de la cubierta de 0,35 m., 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.

7. Aleros.

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

Sus elementos sustentantes podrán ser visto 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 0,60 m.

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

C) Color. Rojo oscuro, marrón, azul oscuro, verde oscuro, negro y el propio natural de la madera.

D) Textura. La propia de los materiales.

8. Ventanas.

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

El antepecho tendría una altura mínima de 0,90 m. 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 el aluminio anodizado y el plástico.

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

D) Textura. La propia del material.

9. Balcones.

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

Karelak 0,90 metroko altuera izango du gutxienez, eta altzairuzko sare batez osaturik egongo da.

B) Materialak. Lauza harrizkoa edo molduratutako hormigoi armatuzkoa izango da, edo altzairuzko sare armazoi gainean zeramika piezez egina. Arotzeria zurezkoa izango da, altzairuzkoa tutu itxurako profiletan eta aluminio lakatuzkoa.

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

D) Egitura. Materialen egitura bera.

10. Begiratokia.

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

Begiratokiak fatxada nagusietan baino ez dira egingo, eta beti simetria berean egingo ere.

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, begiratokiaren gehieneko hegalarri 0,20 metro gehiago erants dakioke bi norabideetan.

Begiratokiaren despiezea simetrikoa izango da. Goitik beherako muntagen ardatzen arteko aldea konstantea izango da, 0,40 eta 0,60 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 errematazko zinkezko estalkia edo altzairu galvanizatu edo pintatuzko xafla.

C) Kolorea. Zuria, crema eta egurraren kolore naturala.

D) Egitura. Materialen egitura bera.

11. Galeriak.

A) Diseinua. Baoak batzea baimentzen diren alboko fatxadetan, bao horiek kristal zapalez itxi daiteke, galeriak egiteko. Galeria ez da fatxadako planotik aterako. Galeriaren despiezea simetrikoa izango da. Goitik beherako muntagen ardatzen arteko aldea konstantea izango da, 0,40 eta 0,60 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, crema eta teilatu hegaletan baimendutakoak.

D) Egitura. Materialen egitura bera.

12. Estaldura.

A) Diseinua. Estalkiaren planoei jarraituta egingo da.

B) Materialak. Teila makurra-zeramika edo hormigoia egitura gaitetik tratatua, eta teila-zeramika zaharren antzeko kolorea.

C) Kolorea. Aipatutako materialen egitura bera.

D) Egitura. Materialen egitura bera. Debekaturik daude kristalezko materialak.

13. Erretenak eta zorrotanak.

A) Diseinua. Erretena estalkiaren hiru isurialdearen kanpoaldeko muturretan jarriko dira, eta erlaitzean sostengatuta edo teilatu hegaletik zintzilik.

Zorrotanak fatxako alboetan jarriko dira bata bestearekin sime-trian zorrotan bat baino gehiago direnean, 5 milimetrotako altzairuzko xaflaz edo burdinurtuaz babestuta 1,70 metroko altueran.

B) Materialak. Altzairuzko edo zinkezko xafla.

C) Kolorea. Teilatu hegalaren eta zinkaren kolore bera.

D) Egitura. Materialen egitura bera.

14. Argizuloak.

A) Diseinua. Estalkiareko plano paralelotan jarriko dira, eta 0,20 metroko irtengunea izango du gehienez.

El antepecho tendrá una altura mínima de 0, m. 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 será 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.

10. Miradores.

A) Diseño. En el caso de edificios de uno o dos ejes de huecos podrán disponerse miradores en la mitad de los huecos de las plantas superiores; en el caso de edificios 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.

Los miradores se dispondrán únicamente en fachadas principales y siempre de forma simétrica.

El vuelo máximo de la losa de apoyo será de 0,40 m., la anchura será igual a la del hueco más una longitud de 0,40 m. a cada lado. No obstante si se dispusieran miradores en dos huecos horizontales consecutivos estos podrá 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 m. en ambas direcciones a partir de 0,90 m. de altura.

El despiece del mirador será simétrico. La separación entre los ejes de los montantes verticales será constante y oscilará entre los 0,40 m. y los 0,60 m. Horizontalmente dispondrán al menos de una partición a una altura comprendida entre 0,90 y 1,05 m. y otra entre 1,80 m. y su coronación. La parte inferior hasta 0,90 m. de altura dispondrá de una protección adecuada de reja de acero.

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

C) Color. Blanco, crema y el propio del natural de la madera.

D) Textura. La propia del material.

11. Galerías.

A) Diseño. Las fachadas laterales 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 m. y 0,60 m. Horizontalmente dispondrán al menos de una partición a una altura comprendida entre 0,90 m y 1,05 m. y otra entre 1,80 m. y su coronación. La parte inferior hasta 0,90 m. de altura dispondrá una protección adecuada de reja de acero.

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

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

D) Textura. La propia del material.

12. Cubrición.

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

B) Materiales. Teja curva cerámica o de hormigón con tratamiento superficial de textura y color simulando teja cerámica antigua.

C) Color. Los propios de los materiales descritos.

D) Textura. La propia de los materiales. Se prohíben los materiales vidriados.

13. 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 m.

B) Materiales. Chapa de acero o zinc.

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

D) Textura. La propia del material.

14. Lucernarios.

A) Diseño. Se situarán en planos paralelos a los de la cubierta con un saliente máxima de 0,20 m.

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

C) Kolorea. Teilatu hegaletarako baimendutakoak.

D) Egitura. Materialen egitura bera.

15. Tximiniak.

A) Diseinua. Laukizuzen-fabrikakoa izango da hastapena, eta 0,30 metroko altuera izango dute gutxinez estalkiko hiru isurialdearen gainetik Gailurraren gainetik edo 3 metrotik beherako eraikuntza elementu ororen gainetik 0,45 metroko altuera izango da gutxinez, eta 0,70 metroko altuera gehienez.

B) Materialak. Fatxadako betegune eta zeramiketaren erabiltzen diren material berak, edo altxairuzko xaflak agerian doazen hodiedetan.

C) Kolorea. Fatxadako beteguneetako kolore berak erabiliko dira hastapenetan. Zeramikazko hodiedetan kolore naturala erabiliko da eta metalezko elementuetan teilatu hegaletakoa.

D) Egitura. Materialen egitura bera.

28.3. Bloke tipologiako eraikinen eraikuntza berriko jarduerak.

28.3.1 Fatxadak.

Erabat libreak izango dira honako hauek: ardatz kopurua, baoben eta beteguneen kokapena eta zabalera. Dena den, emandako irtenbide formalak eraikinen ingurugiroarekin bat datozela bermatzen duela justifikatu behar du proiektugileak.

28.3.2 Estalkiak.

Diseinu librea izango dute, eta estalkien bolumena ez da plano okertuena baino handiagoa izango, hau da, erlaitz edo teilatu hegal lerroaren gainetik 1,10 metrora dagoen linea horizontaletik pasatzen diren eta gehienez %35eko malda duten plano okertuena baino handiagoa izango.

28.3.3 Estalkiaren gainaldeko eraikuntzak.

Estalkia inguratzen duen elementuaren gainetik honako eraikuntzak baino ezin dira egin: eskailera-kaxa eta igogailu-makinaren gelak, ke eta aireztapen tximiniak, antenak, tximistorratzak eta eguzki-panelak. Udalak kasuan kasuko baldintza ezaugarriak betetzea eska dezake.

28.3.4 Hirigintzako elementuak.

1. Zokaloak, beteguneak, inpostak, azpadurak, ezkantzuak

Beteguneetako materiala, kolorea eta egitura proiektugileak berak aukeratuko du. Eta hala badagokio, proiektugileak erabakiko du non eta nolako zokaloak, inpostak eta azpadurak jarri.

2. Teilatu hegalak.

Teilatu hegalak jartzekotan, gehienez metro bateko hegala eman-go zaie.

Materiala, kolorea eta egitura proiektugileak berak aukeratuko ditu.

3. Leihoak.

Diseinua, materiala, kolorea eta egitura proiektugileak berak aukeratuko ditu.

4. Elementu hegaldunak (balkoiak, begiratokiak eta galeriak).

Oin bakoitzean, eraikineko fatxadetako %50 baino gutxiagoko luzeran, elementu hegaldunak jar daitezke, baina fatxadako parametrotik metro bateko hegal-argiarekin gehienez, edo elementu hegaldunak luza daitezke hegal-argia murriztuz elementu hegaldunaren azalera bera lortzeko.

Elementu hegaldunen diseinua, materiala, kolorea eta egitura proiektugileak berak aukeratuko ditu.

5. Arkupea.

Foru kalearekiko lerrokaduran 3 metroko sakonera izango duen arkupea jarri behar da nahitaez.

6. Estaldura, erretenak, zorrotanak, argizuloak eta tximiniak

Diseinua, materiala, kolorea eta egitura proiektugileak berak aukeratuko ditu.

28.4. Komunitate ekipamenduko eraikinen eraikuntza berriko jarduerak.

Horrelako eraikuntzetan kanpoaldeko egituraketa bereziak onartuko dira, BBPBak ezarritako aprobetxamenduak gehitu gabe, euren funtzionaltasunarekin eta Aguraingo hirigintzako egituraren duten arkiteturako elementu erreferentziarekin bat etorriko diren irtenbide partikularrik ahalbideratuko dituzten egituraketa bereziak, hain zuzen.

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

C) Color. Los permitidos para aleros.

D) Textura. La propia del material.

15. Chimeneas.

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

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.

28.3. En Actuaciones de Nueva Edificación de Edificios de Tipología de Bloque.

28.3.1 Fachadas.

El número de ejes, la situación de los huecos, su anchura así como la de los macizos será libre, debiendo el proyectista justificar que la solución formal adoptada garantiza la integración de las edificaciones en el medio en que se integran.

28.3.2 Cubiertas.

Será de libre diseño, no pudiendo su volumétrica sobrepasar los planos inclinados que pasando por una línea horizontal situada a 1,10 m. por encima de la línea de cornisa o alero tengan una pendiente del 35%.

28.3.3 Construcciones por encima de la cubierta.

Por encima de la envolvente de la cubierta se autoriza exclusivamente la disposición de Cajas de Escaleras y Cuartos de Maquinaria de Ascensores, Chimeneas de Humos y Ventilación, así como antenas, pararrayos, paneles solares pudiendo el Ayuntamiento establecer condiciones especiales en cada caso.

28.3.4 Elementos Constructivos.

1. Zócalos, Macizos, Impostas, Recercados, Esquinales.

El material, color y textura de los macizos serán de libre determinación por el Proyectista, así como la disposición y características en su caso de los zócalos, impostas y recercados.

2. Aleros.

En el caso de que se dispongan aleros, su vuelo máximo será de 1 m.

Tanto su diseño, materiales, color y textura será de libre determinación por el proyectista.

3. Ventanas.

Su diseño, material, color y textura será de libre determinación por el Proyectista.

4. Elementos Volados (Balcones, Miradores y Galerías).

Se permite la disposición de elementos volados, con una luz de vuelo máxima de 1 m. desde el paramento de fachada en una longitud no superior al 50% de la longitud de los frentes de fachada de la edificación en cada planta, o bien aumentar la longitud de los elementos volados reduciendo la luz de vuelo para alcanzar la misma superficie de elemento volado.

El diseño, material, color y textura de los cuerpos volados será de libre determinación por el proyectista.

5. Porche.

Será obligada la disposición de un porche de 3,00 m. de fondo en la alineación a la Calles Fueros.

6. Cubrición, Canalones, Bajantes, Lucernarios y Chimeneas.

Su diseño, material, color y textura será de libre determinación por el Proyectista.

28.4 En Actuaciones de Nueva Edificación de Edificios de Equipamiento Comunitario.

En este tipo de Edificaciones se admiten soluciones de Configuración Externa singulares, que sin aumentar los aprovechamientos establecidos por el P.E.R.I., permitan soluciones particulares acordes con su funcionalidad y con el carácter de Elemento Arquitectónico Referencial que desempeñan en la estructura urbana de Salvatierra-Agurain.

Horrelakoetan, tratamendu bereziak egitea baimenduko da fatxadako, estalduretako eta estalkietako baoetan, eta arotzeriako materialetan. Dena den, eraikinak historia hiriguneko monumentu multzoan behar bezala sar daitezen garantzatu behar da.

29. artikulua: Barne osaketako baldintzak.

29.1. Egitura.

- Lehendik dagoen eraikina berreskuratzeko jardueretan. Oro har, lehendik dagoen egitura sistema mantenduko da. Dena den, tarteka behar diren aldaketak eta material aldaketak onartuko dira.

- Eraikuntza berriko jardueretan. Eraiki daitekeen sakonera ondorengo hormarteetan bananduko da:

- 8 metroko sakonera baino gutxiago	1 edo 2 hormarte
- 8 eta 13 metro bitarteko sakonera	2 edo 3 hormarte
- 13 eta 17 metro bitarteko sakonera	3 edo 4 hormarte
- 17 eta 21 metro bitarteko sakonera	4 edo 5 hormarte
- 21 eta 25 metro bitarteko sakonera	5 edo 6 hormarte
* 25 metrotik gorako sakonera	6 hormarte edo gehiago

Hormarteez sostengatzen dituzten atariak ondorengo zatitan banatuko dira:

- 4,5 metro baino gutxiagoko zabalera	Zati bat
- 4,50 eta 6,60 metro bitarteko zabalera	1 edo 2 zati
- 6,60 eta 10,60 metro bitarteko zabalera	2 edo 3 zati
- 10,60 metrotik gorako zabalera	3 zati edo gehiago

Horrelako eraikuntzak fatxadarekiko paraleloan joango diren habeak eskatzen ditu. Dena den, norabide hori aldatzeko baimena eman daiteke, habeak fatxadarekiko zut gutxi gorabehera, baina horko erretikulua oinean mantenduz.

Atarien ordezkarga-hormak ere jar daitezke, posizio berean.

29.2. Elementu komunak.

29.2.1 Eskailerak eta atariak.

- Eraikina berreskuratzeko jardueretan. Ahal dela, oraingo egoeran mantenduko dira, oraingo dimentsioak onartuz 1 zutabeko taulan aipatzen diren parametroak gainditzen direnean. Kokagunea aldatzen bada, 2. zutabea aipatzen diren gutxieneko baldintzak bete beharko dituzte eskailerak edo atariak.

- Eraikuntza berriko jardueretan. Muturreko eskaileretan, hormarte 1 edo 2ko eraikinean izan ezik, 2. zutabea aipatutako gutxieneko dimentsioak izango dira.

Eraikuntza berrietan ez dira 12 mailarteko baino gehiagoko arrapalarik onartuko, ez eskailera konpentsaturik, ez eskailburu zatiturik.

	1	2
Atariaren gutxieneko zabalera	1,20 m	1,60 m
Eskaileraren gutxieneko zabalera	0,90 m	1,10 m
Gutxieneko altuera librea	2,20 m	2,50 m
Gutxieneko maila gaina.	—	0,27 m
Gehieneko mailartekoa	—	0,19 m

29.2.2. Patioak

Ez da onartuko eraikinetako fatxada batera ere irekitako patioirik.

- Eraikina berreskuratzeko jardueretan. Berreskuratze jardueri esker eraikina berreskuratu bada, lehen zeuden patioak mantendu daitezke, ondorengo dimentsioak gainditzen direnean:

- Bertara begira leihoak dituzten paramentuen arteko gutxieneko zabalera 2,50 m.

- Bertara begira leihoak ez dituzten paramentuen arteko gutxieneko zabalera 2,00 m.

- Gutxieneko azalera 7,00 m².

- Eraikuntza berriko jardueretan.

Egingo diren patio berriek honako gutxieneko dimentsioak izango dituzte:

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

En estos casos se autorizan tratamientos singulares de los huecos de fachada y de los recubrimientos, de las cubiertas, así como de los materiales de las carpinterías, debiéndose, no obstante, garantizar la adecuada integración formal de las edificaciones en el Conjunto Monumental del Casco Histórico.

Artículo 29. Condiciones de Composición Interior.

29.1 Estructura.

- En Actuaciones con Recuperación de la Edificación existente. Con carácter general se mantendrá el sistema estructural existente, admitiéndose las modificaciones puntuales y los cambios de material necesarios.

- En Actuaciones de Nueva Edificación. El fondo edificable se subdividirá en crujiás, según el siguiente cuadro:

- Menos de 8 m. de fondo	1 ó 2 crujiás.
- Entre 8 y 13 m. de fondo	2 ó 3 crujiás.
- Entre 13 y 17 m. de fondo	3 ó 4 crujiás.
- Entre 17 y 21 m. de fondo	4 ó 5 crujiás.
- Entre 21 y 25 m. de fondo	5 ó 6 crujiás.
- Más de 25 m.	6 ó más crujiás.

Los pórticos de apoyo de las crujiás se dividirán en los siguientes tramos:

- Menos de 4,5 m. de ancho	1 tramo.
- Entre 4,50 y 6,60 m. de ancho	1 ó 2 tramos.
- Entre 6,60 y 10,60 m. de ancho	2 ó 3 tramos.
- Más de 10,60 m. de ancho	3 tramos o más.

Esta organización suponen vigas, prácticamente paralelas a fachada. No obstante, se autoriza a cambiar el sentido con vigas, aproximadamente perpendiculares a fachada pero manteniendo la retícula resultante en la planta.

También se podrán sustituir los pórticos por muros de carga, en su misma posición.

29.2. Elementos Comunes.

29.2.1 Escaleras y Portales.

- En Actuaciones con Recuperación de la Edificación. Se mantendrán en su situación actual siempre que sea posible, admitiéndose en sus actuales dimensiones cuando superen los parámetros que se señalan en el cuadro en la columna 1. En el caso de modificarse su situación la escalera y/o portal deberá cumplir las dimensiones mínimas señaladas en la columna 2.

- En Actuaciones de Nueva Edificación. Las escaleras extremas salvo en el caso de edificio de 1 ó 2 crujiás, las dimensiones mínimas serán las del cuadro en la columna 2.

En los casos de Nueva Edificación no se admitirán rampas con un número de tabicas superiores a 12, ni escaleras compensadas, ni mesetas partidas.

	1	2
Anchura mínima de Portal	1,20 m.	1,60 m.
Anchura mínima de Escalera	0,90 m.	1,10 m.
Altura libre mínima	2,20 m.	2,50 m.
Pisa mínima	—	0,27 m.
Tabica máxima	—	0,19 m.

29.2.2. Patios.

No se permiten patios abiertos a ninguna de las fachadas de los edificios.

- En Actuaciones con Recuperación de la Edificación. Cuando las actuaciones rehabilitadoras supongan la Recuperación de la edificación, podrán mantenerse los patios existentes siempre que superen las siguientes dimensiones:

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

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

- Superficie mínima 7,00 m².

- En Actuaciones de Nueva Edificación.

Las dimensiones mínimas de los patios de nueva creación serán:

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

- Gutxieneko zabalera: 3,00 m.
- Gutxieneko azalera: 11,00 m².
- Gutxieneko argi zuzena: 3,00 m.

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

- Gutxieneko zabalera: 3,00 m.
- Gutxieneko azalera: 9,00 m².
- Gutxieneko argi zuzena: 3,00 m.

29.2.3. Barnealdeko banaketa.

1. Beheko oina.

Atari eta eskalaren eta beheko oineko lonjen arteko zatia trenkadazko elementu batez itxi beharko da. Hala ere, ataritik ere onartuko dira lonjetara sartzeko bigarren mailako sarbideak, baina sarbide horiek ez dira publikoak izango.

2. Etxebizitzak dituen oina

- Eraikuntza berreskuratzeko jardueretan, oro har, lehen zegoen banaketa kontzeptua mantendu beharko da, baina behar diren aldaketak onartuko dira lokalak bizigarritasun baldintza egokiak izan dituzan eta higieneko eta programako baldintzak bete ahal izateko.

- Eraikuntza berriko jardueretan.

- Lotekako tipologia duten eraikuntza berrietan, oro har, egongeletako eta logeletako baok fatxada nagusira eta atzeko fatxada emango dute, eta barrualdean eskailerak eta zerbitzuguneak izango dituzte.

- Tipologia trinkoko eraikin berrietan, era honetan banatuko dira etxebizitzak: guztiak izan behar dute fatxada nagusira nahiz bigarren mailakora argia ematen duen gelaren bat. Hala, egongelak eta logelak, oro har, fatxadetan egongo dira, eta, barrualdean, eskailerak eta zerbitzuguneak.

- Multzo tipologiako eraikinetan, proiektugileak zehaztuko du banaketa. Alabaina, eraikuntzako ordenantzak bete beharko ditu gainerakoari dagokionean.

29.2.4. Programa eta etxebizitzak.

1. Debekaturik daude barruko etxebizitzak.

2. Debekaturik daude beheko oineko etxebizitzak, espazio libre pribatua duten etxebizitzetan izan ezik. Horrelakoetan, egongeletako argiek espazio horietara eman behar dute. Edota, familia bakoitzeko eraikinetan, fatxadetako baten argiek espazio libre pribatu batera ematen dutenean izan ezik.

3. Gutxieneko programa. Honakoa izango da etxebizitza baten gutxieneko programa: sukaldia, jangela-egongela, logela nagusia, eta komuna. Sukaldia jangela-egongelan egon daiteke. Azalera erabilgarria, gutxienez, 33 m²-koa izango da. Etxebizitza batek lau gela bikoitz edo gehiago baditu, bigarren komun bat beharko du.

4. Gutxieneko neurriak.

Eraikina berreskuratzeko jardueretan, 1. zutabea ezarriko da, eta, Eraikin berrietan, 2. zutabea.

	1	2
ALTUERA LIBREA	2,20 m.	2,40 m.
SUKALDEA GUTXIENEO AZALERA	6,00 m ²	6,00 m ²
GUTXIENEO ZABALERA	---	1,50 m.
EGONGELA. GUTXIENEO AZALERA	10,00 m ²	10,00 m ²
GUTXIENEO ZABALERA	---	3,00 m.
JANGELA. GUTXIENEO AZALERA	7,00 m ²	7,00 m ²
GUTXIENEO ZABALERA	---	2,40 m.
SUKALDEA-JANGELA. GUTXIENEO AZALERA	8,00 m ²	10,00 m ²
GUTXIENEO ZABALERA	---	3,00 m.
EGONGELA-JANGELA. GUTXIENEO AZALERA	12,00 m ²	12,00 m ²
GUTXIENEO ZABALERA	---	3,00 m.
EGONGELA, SUKALDE, ETA JANGELAKO EREMUAK, HONAKO AZALERA EDO HANDIAGOIA IZANGO DU:	20,00 m ²	20,00 m ²
LOGELA NAGUSIA. GUTXIENEO AZALERA	10,00 m ²	10,00 m ²
GUTXIENEO ZABALERA	---	2,50 m.
LOGELA BIKOITZA. GUTXIENEO AZALERA	8,00 m ²	8,00 m ²
GUTXIENEO ZABALERA	---	2,00 m.
LOGELA BAKUNA. GUTXIENEO AZALERA	6,00 m ²	6,00 m ²
GUTXIENEO ZABALERA	---	1,60 m.
BAINU-GELA. GUTXIENEO AZALERA	---	2,00 m ²
DUTXAREKIKO KOMUNA. GUTXIENEO AZALERA	2,00 m ²	2,00 m ²
BAINU-GELA. GUTXIENEO AZALERA	1,50 m ²	1,50 m ²
KORRIDOREA. GUTXIENEO ZABALERA	0,80 m ² .	0,85 m ² .

- Ancho mínimo: 3,00 m.
- Superficie mínima: 11,00 m².
- Luz recta mínima: 3,00 m.

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

- Ancho mínimo: 3,00 m.
- Superficie mínima: 9,00 m².
- Luz recta mínima: 3,00 m.

29.2.3. 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.

- En Actuaciones con Recuperación de la Edificación 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 higiénicas y de programa.

- En Actuaciones de Nueva Edificación.

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

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

- En las Nuevas Edificaciones de Tipología por Bloque, la distribución será de libre determinación por el Proyectista debiendo cumplir en todo caso el resto de la Ordenanza de la Edificación.

29.2.4. Programa y Dimensiones de las Viviendas.

1. Se prohíben las Viviendas Interiores.

2. Se prohíben las Viviendas en Planta Baja, excepto en las edificaciones que dispongan de espacio libre privado propio, debiendo en este caso abrir los estares sus luces a dicho espacio y en las edificaciones de carácter unifamiliar, cuando una de sus fachadas abra luces a un espacio libre privado.

3. 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 m². Si una vivienda consta de cuatro dormitorios dobles, o más requerirá un segundo aseo.

4. Dimensiones Mínimas.

En las actuaciones con Recuperación de la Edificación será de aplicación la columna 1, en el caso de Nuevas Edificaciones la columna 2.

	1	2
ALTURA LIBRE	2,20 m	2,40 m
COCINA SUP. MÍNIMA	6,00 m ²	6,00 m ²
ANCHURA MÍNIMA	---	1,50 m
ESTAR SUP. MÍNIMA	10,00 m ²	10,00 m ²
ANCHURA MÍNIMA	---	3,00 m
COMEDOR SUP. MÍNIMA	7,00 m ²	7,00 m ²
ANCHURA MÍNIMA	---	2,40 m
COCINA-COMEDOR S. MÍNIMA	8,00 m ²	10,00 m ²
ANCHURA MÍNIMA	---	3,00 m
ESTAR-COMEDOR S. MÍNIMA	12,00 m ²	12,00 m ²
ANCHURA MÍNIMA	---	3,00 m
EL AREA DE ESTAR, COCINA Y COMEDOR TENDRÁ UNA S SUP A	20,00 m ²	20,00 m ²
DORMITORIO PPAL. SUP. MÍNIMA	10,00 m ²	10,00 m ²
ANCHURA MÍNIMA	---	2,50 m
DORMITORIO DOBLE S. MÍNIMA	8,00 m ²	8,00 m ²
ANCHURA MÍNIMA	---	2,00 m
DORMITORIO SENCILLO S. MÍNIMA	6,00 m ²	6,00 m ²
ANCHURA MÍNIMA	---	1,60 m
CUARTO DE BAÑO. SUPERFICIE MÍNIMA	---	2,00 m ²
ASEO CON DUCHA. SUPERFICIE MÍNIMA	2,00 m ²	2,00 m ²
ASEO. SUPERFICIE MÍNIMA	1,50 m ²	1,50 m ²
PASILLO ANCHURA MÍNIMA	0,80 m ²	0,85 m ²

5. Aireztatzea eta argizatzea.

1. Eskailerak.

- Eraikina berreskuratzeko jardueretan, eskailera, fatxadetara, eta argi-patioetara ematen duten baoen bidez, eta, zenitalki, oinplanoan, eskailera-zuloaren % 12ko azalera edo handiagoa duen argi-zuloetara ematen duten baoen bidez argizatuta egon daiteke.

- Eraikuntza berriko jardueretan, eskailerek argizatze naturala edota zenitala izan behar dute. Lehenengoan, oineko, 0,80 m²-ko azalerakoa, gutxienez. Bigarrenean, 1,20 m²-koa gutxienez. Azken kasu horretan, gutxienez, 1,10 m-ko begi bat izan behar du bi norabideetan (beheko oinean kendu ahal izango da).

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

2. Espazio bizigarriak.

- Eraikina berreskuratzeko jardueretan. Espazio bizigarriek (bainu-gelek izan ezik), honelako argi bao bat izan behar dute: azalera erabilgarriaren hamarrena bestekoa, edo handiagoa; zati horretatik, heren batean, gutxienez, aireztatzea egin ahal izan beharko da. Argi eta aireztatze baok kanpoaldera eman behar dute zuzenean, edota horretarako egindako argi-patioetara.

Baliteke, bainu-gelek zuzenean kanpora ematen duen aireztatzerik ez edukitzea. Halakoetan, shunt bidezko aireztatze sistema izan beharko dute, edota behartutakoa. Gutxienez, orduko bi bolumen berrizatzea ahalbidetu behar du.

- Eraikuntza berrien jardueretan, honakoak izango dira argizatze eta aireztatze baldintzak:

- Egongela: Argizatze gutxieneko azalera: azalera erabilgarriaren 1/6.

Aireztatze gutxieneko azalera: azalera erabilgarriaren 1/10.

- Jangelak eta logelak:

Argizatze gutxieneko azalera: azalera erabilgarriaren 1/10.

- Sukaldea: Argizatze gutxieneko azalera: azalera erabilgarriaren 1/12.

- Bainu-gelak: Baliteke, bainu-gelek zuzenean kanpora ematen duen aireztatzerik ez edukitzea. Horrelakoetan, shunt bidezko aireztatze sistema izan beharko dute, edota behartutakoa. Gutxienez, orduko bi bolumen berrizatzea ahalbidetu behar du.

3. Bigarren argiak.

Bigarren argiekiko sukaldeak eta logelak bakarrik onartzen dira, baldin eta, egongeletara nahiz galerietara ematen badute. Kanpoko baok ondoko azalera izango dute: espazio bakoitzerako beharrezko diren azaleren batura. Bien arteko tartearak, gutxienez, 1,60 m-ko zabalera izan behar du, eta, gehienez, 2,05 m-ko altuera. Debekaturik dago eskaileratik argizatzea eta aireztatzea.

Gainera, sukaldeak, bere erauzketa sistema izan behar du (shunt edo behartutako aireztapenezkoa), lurrunak eta abar erauzteko.

4. Iluntze sistemak.

Logela guztiek argi baoa iluntzeko sistema bat izan behar dute. Debekaturik dago iluntze sistemak begiratokietan jartzea.

30. artikulua. Instalazioetako baldintzak.

30.1. Iturgintzako instalazioa.

Eraikin guztiek iturriko edateko urez hornitzeko instalazioak izan behar dituzte, erabilera espezifikoren eskakizunak asetzeko adinakoa.

Iturgintzako instalazioek indarrean diren sektore arauak bete beharko dituzte.

30.2. Saneamenduko instalazioa.

Euri eta hondakin urak kanporatzeko instalazioak ondokoa bermatu behar du: behar bezala, sistema hiriko estolderia sarera ebakutzeko besteko ahalmena izan behar du Eraikuntzako Arau Teknologikoetan, eta indarrean diren gainerako sektore arauetan xedatzen den ebakuazio ahalmena bete beharko du.

30.3. Elektrizitateko instalazioa.

Eraikin guztiek, argiteria eta argindar orokorra energia elektriko hornitzeko instalazioa izan behar dute, eta, indarrean diren sektore arauetan xedatzen dena bete beharko du.

5. Ventilación e Iluminación.

1. Escaleras.

- En Actuaciones con Recuperación de la Edificación, 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.

- En Actuaciones de Nueva Edificación, las escaleras deberán tener una iluminación natural directa o cenital con una superficie mínima de 0,80 m² por planta en el primer caso, y una superficie mínima de 1,20 m² en el segundo, debiendo en este caso disponer la escalera de un ojo mínimo de 1,10 m. en ambas direcciones que podrá suprimirse en planta baja.

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

2. Espacios habitables.

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

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

- En Actuaciones de Nueva Edificación, las condiciones de iluminación y ventilación serán las siguientes:

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

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

- Comedores y Dormitorios:

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

- Cocina: Superficie mínima de iluminación y ventilación: 1/12 de la superficie útil.

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

3. Segundas Luces.

Sólo se admiten cocinas y dormitorios en segundas luces y siempre que abran sobre cuarto de estar o galerías. El o los huecos exteriores tendrán una superficie equivalente a la suma de las necesarias para cada uno de los espacios y la separación entre ambas tendrá un ancho mínimo de 1,60 m. y una altura superior a 2,05 m. 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.

30.1. Instalación de Fontanería.

Todos los edificios dispondrán de instalación de agua corriente potable con una dotación suficiente para satisfacer las necesidades de su uso específico.

Las instalaciones de Fontanería deberán cumplir la normativa sectorial vigente.

30.2. Instalación 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 y en el resto de normativa sectorial vigente.

30.3. Instalación de Electricidad.

Todos los edificios dispondrán de instalación de Energía Eléctrica para el Alumbrado y Electrificación general que deberá cumplir la normativa sectorial vigente.

30.4. Telefoniako instalazioa.

Eraikin guztiek telefonia instalatzeko kanalizazioa aurreikusi behar dute. Jabego hori banatuz gero, atera daitezkeen zati guztiek zerbitzu hori izan dezaten ahalbidetu beharko dute, bai konexioa egiten bada, bai konexiorik egin gabe. Instalazio hori indarrean den sektore arauari jarraituz egin behar da.

30.5. TV-FM instalazioa.

Eraikin bakoitzeko, antena bat jarri ahal izango da. Instalazioa indarrean diren Industria Ministerioaren arauekin bat etorri behar da.

30.6. Erregai solidoak, likidoak, eta gasak instalatzea.

Aplikagarri zaizkien arauak bete beharko dituzte, eta erabilera bakoitzerako behar den gutxieneko hornidura bermatu beharko dute.

Behar diren neurri zuzentzaileak eta patioak izan behar dituzte, keak ebakutzeko ordenantzak betetzen direla bermatuko dutenak.

30.7. Kea ebakutzeko instalazioa.

Debekaturik dago kea fatxada nagusietatik, bigarren mailakoe-tatik, nahiz albokoetatik ebakutzea.

Kea ebakutzeko hodiekin ondoko eraikuntzei kolorea ematea, kea ateratze saihestuko duen isolamendua izan behar dute.

Instalazio kolektiboetako tximinien arteko garbigailuak izan behar dituzte. Udalak egokitzat hartzen dituen neurri zuzentzaileak bete-raz ditzake.

30.8. Berokuntzako instalazioa.

Bizitzeko nahiz pertsonak denbora luze egoteko eraikin guztiek berokuntzako instalazioa izan behar du; edota, izango duen erabi-lerarekin bat datorren berokuntza ahalbidetuko duen energia elektri-koa izan behar du.

Galdara gelek, kontagailuek, eta, gainerako instalazio elemen-tuek, instalazio motari buruzko arauak, eta Eraikuntzako Arau Teknologikoak bete beharko dituzte.

30.9. Igogailuetarako instalazioa.

Igogailuentzako instalazio guztiek Igogailuen Araudia bete behar-ko dute. Debekaturik daude estalkiaren planoaren gaineko dorreak edo kasetoiak.

31. artikulua: Segurtasun baldintzak

31.1. Suteen aurkako babesa

Eraikin guztiek Eraikuntzari buruzko Arau Nagusia (NBE-CPI-96) bete beharko dute.

31.2. Tximisten aurkako babesa

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

32. artikulua: Eraikineko kalitateko baldintzak

32.1. Isolamendu termikoa.

Eraikin berri guztiek isolamendu termiko egokia bermatu behar-ko dute, eta, gutxienez, NBE-CT-79 Eraikuntzako Arau Nagusian xedatzen dena bete beharko dute.

32.2. Isolamendu akustikoa

Eraikin berri guztiek isolamendu akustiko egokia bermatu behar-ko dute, eta, gutxienez, NBA-CT-88 Arau Nagusian xedatzen dena bete beharko dute.

32.3. Hezetasunaren aurkako egokitzea

Gela bizigarri guztiek hezetasunik sar ez dadin, behar bezala babestuta egon behar dute. Horretarako, eraikuntzako eta baliabi-de tekniko egokiak erabiliko dira.

32.4. Eraikinen kalitatea.

Eraikin berri guztiek egitura sostengatzaileen egonkortasuna ber-matu beharko dute, bai eta irauteko baldintzak, nahiz eraikinak man-tenitzeko ekonomia ere. Horretarako, behar diren eraikuntza eta egi-tura metodoak erabiliko dira.

32.5. Traba arkitektonikoak kentzea.

Erabilera publikoko eraikin edo instalazioetan beharrezkoa izan-go da Eusko Jaurlaritzako Traba Arkitektonikoak Kentzeko Dekretua betetzea.

33. artikulua: Olanak eta markesinak

Debekaturik daude eraikinetara erantsitako olanak eta markesi-nak.

30.4. 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 normativa sectorial vigente.

30.5. Instalación de TV-FM.

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

30.6. 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.

30.7. Instalación de Evacuación de Humos.

Se prohíbe la evacuación de humos por fachadas principales, secundarias y laterales.

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.

30.8. 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.

30.9. Instalación de Ascensores.

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

Artículo 31. Condiciones de Seguridad.

31.1. Protección contra Incendios.

Todos los edificios deberán cumplir la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96.

31.2. Protección contra Rayos.

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

Artículo 32. Condiciones de Calidad de la Edificación.

32.1. 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.

32.2. Aislamiento Acústico.

Todos los nuevos edificios deberán garantizar un adecuado aislamiento acústico que como mínimo cumplirá con las determinaciones de la Norma Básica NBA-CT-88.

32.3. Acondicionamiento Antihumedad.

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

32.4. 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.

32.5. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En los Edificios o Instalaciones de uso público se exigirá el cumplimiento del Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas del Gobierno Vasco.

Artículo 33. Toldos y Marquesinas.

Quedan prohibidos los Toldos y Marquesinas adosados a los edificios.

Salbuespen gisa, eta Udalaren txostenak baiezkua ematen badu, plazetako eraikinetan jar daitezke itzalkinak eta olanak. Baldintza hauek bete behar dituzte:

1. Olanazkoak izan behar dute. Debekaturik daude plastifikatutako materialak.

2. Plaza berean, olana eta itzalkin guztiek kolore berekoak izan behar dute (kolore argiak): zuria, artile-kolorekoa, beixa, eta abar.

3. Ez dute propagandako errotulu handirik izango.

34. artikulua: Errotuluak eta plakak.

34.1. Errotuluak, beheko oinetan.

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

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

Era berean, goitik beherako bandera itxurako iragarkiak jar daitezke, gutxienez, 2,50 m-ko altueran. Etxebizitzak dituen oinetara-ko 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.

34.3. Xaflak.

Onartzen dira, baldin eta ondorengoak betetzen badituzte:

Atariko atearen atezangoetan (1,60 eta 2,00 m bitarteko altue-
ra) egotea.

Gehienez ere, neurri hauek izatea: zabalera, 0,30 m; altuera, 0,20 m, eta, lodiera, 0,02 m.

Beste batzuen artean, material hauek erabili daitezke: letoia eta brontzea, berezko kolorean, eta, letra grabatuekin nahiz erliebean, materialaren berezko ehundurarekin.

35. artikulua: Eraikinei lotutako espazio libre publikoetako itxi-
turak

35.1. Gaur egun itxitura egokia dutenetan, dagoena utzi behar da. Hondatutako zatiak, berriekin ordeztu behar dira (orain daudenak bezalakoak). Elementu itsusgarriak kendu behar dira. Botatutako zatiak berreraikitzeke, utzi denaren ezaugarri jarraitu behar zaie.

35.2. Gaur egun itxiturarik ez badago, edota daudenak Planak aldatzen baditu, bi mota hauen artean aukera daiteke:

1. Harlanduzko, hargintzako, nahiz bestelako harri naturalezko xaflekin (kare harria edo are harria, zuria, krema, edo okrea, gutxienez, 0,05 m-ko lodierakoa, eta, goialdean harrizko errematearekin) estalitako fabrikazko itxituraitsuak. Horren altuera 1,60 eta 2,80 m bitartekoa izango da.

2. Harlanduzko, hargintzako, nahiz bestelako harri naturalezko hesiekin (kareharria edo areharria, zuria, krema, edo okrea, eta, goialdean harri naturalezko gailurrearekin errematatua, eta gainean sarrailagintzako burdinesiarekin) estalitako fabrikazko itxitura gardenak. Guztira, horren altuera 1,60 eta 2,80 m bitartekoa izango da. Beheko hesiaren altuera 0,40 eta 1,60 m bitartekoa izango da.

36. artikulua: Lonjetako segurtasun itxiturak

Ezin izango dute gairik eduki bistan, hala nola, fatxadaren lerrotik ateratzen diren kutzak edo gidariak.

2. KAPITULUA

HIRIGINTZAKO EKINTZEI BURUZKO ARAUAK

1. atala. Tratamenduen eta jarduera mailen definizioak.

37. artikulua: Tratamendu motak.

37.1. Zaharberritzeko tratamenduak Zaharberritzen den espazio librearen historia eta arkitektura balioekiko errespetu handia eskatzen du. Jatorrizko itxuraren baldintzak eta osatzen duten eraikina

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

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

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

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

Artículo 34. Rótulos y Placas.

34.1. 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.

34.2. Rótulos en Pisos.

Solo 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.

34.3. Placas.

Se autoriza 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 35. Cierres de los Espacios Libres Privados Vinculados a los Edificios.

35.1. En todos aquellos 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.

35.2. En los casos en que no existan cierres actualmente o los existentes vengyan modificados por el Plan, se podrá optar entre dos tipologías:

1. Cierres ciegos de Sillería, Mampostería o de otro tipo de Fabrica forrada con aplacados de piedra natural, caliza o arenisca, de color blanco, crema u ocre, y grosor mínimo de 0,05 m., con remate superior de piedra. Su altura oscilará entre 1,60 y 2,80 m.

2. 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, de color blanco, crema u ocre, rematado por albardilla de piedra natural y con verja de cerrajería metálica encima. Su altura total estará comprendida entre 1,60 y 2,80 m. El murete inferior tendrá una altura comprendida entre 0,40 y 1,60 m.

Artículo 36. Cierres de Seguridad en Lonjas.

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

CAPITULO 2º.

NORMATIVA REGULADORA DE LAS ACCIONES DE URBANIZACIÓN.

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

Artículo 37. Tipos de Tratamiento.

37.1. Tratamiento Restaurador. Supone una intervención muy respetuosa con el valor Histórico-Arquitectónico del espacio libre sobre el que se actúa, empleando trazados y elementos que no alte-

aldatuko ez duten trazatuak eta elementuak erabili behar dira. Era berean, material tradizionalak (harri naturalak, eta abar), eta jatorrizko diseinu eta formen antzekoak erabili behar dira.

37.2. Tratamendu integratzaileak Zaharberritzen den espazioaren historia eta hirigintza balioekiko errespetu handia eskatzen du. Batetik, jatorrizko itxuraren baldintzak eta osatzen duten eraikina, eta bestetik, horiek egungo funtzioen beharrezan bateratuko dituen trazatuak eta elementuak erabili behar dira. Era berean, material tradizionalak eta berriak erabili behar dira, multzoan barneratuak. Alabaina, debekaturik daude asfalto aglomeratuzko zoladurak, eta hormigoi naturazko zolarriak. Bi kategoria daude, jarraian azaltzen den moduan:

1. Tratamendu integratzaile gogorra. Egundazalerarik handiena zolatuta duten espazioetan ezarriko da. Tratamenduak unitate morfologiko bakoitzaren % 90 utzi behar du zolatuta, gutxienez. Gainerako zatian zuhaitzak, zuhaixkak, nahiz soropila landa daitezke.

2. Tratamendu integratzaile biguna. Egundagoera naturalean dauden (lorategiak, baratza, belazeak) espazioetan egingo da, zati gehienan lur begetala dutenetan. Tratamenduaren ondoren, unitate morfologiko bakoitzeko, % 60 gutxienez lur begetala izan behar da. Gainerako zatian gune zolatuak, jar daitezke, baldin eta multzoan egoki geratzen badira.

3. Ingurugiro tratamenduak. Esku-hartze merkeagoa eta hain zorrotza ez dena. Hala ere, ingurugiroko baldintza positiboak mantendu beharko dira, eta eragin ezezkorrak zuzendu. Horretarako, multzoaren diseinua kontu handiz egin beharko da, bai eta erabili beharreko elementu eta material egokiak erabili ere.

38. artikulua: Jarduera mailak

38.1 Kontserbatzeko jarduera. Elementuak mantentzeko beharrezko diren jarduerak osatzen dute. Horiek ez dute elementuen aldaketarik eskatzen, egoera onean baitaude, bai eta ingurugirora ondo egokituta ere.

38.2. Birjartzeko jarduera. Hondatuta dauden edo egokiak ez diren elementuak, guztiz, edo horien zati bat, aldatzea ahalbidetzen duen jarduera da. Antzeko edo elementu ezberdinekin ordezkatzeko dira, beti ere, espazio bakoitzari emandako tratamendu ezaugarriekin bat datozenean, eta itxuraren baldintza orokorrak aldatzen ez badituzte.

38.3. Berritzeko jarduera. Espazioaren funtzionaltasuna edota egituraketa hobetzeko egiten diren aldaketak dira.

38.4. Eraikuntza berriko jarduerak. Planetik etorrira, espazio libre bat eraikitzeari dagokiona.

2. atala. Hiritartzeko esku-hartzeko arauak.

39. artikulua: Espazio libreen katalogazioa.

Ondorio guztietarako, Arloko espazio libre guztiak balio erlatiboaren arabera sailkatuta daude, Espazio Libreen Katalogoan azaltzen den bezala. Hauek dira kategoriak:

I. taldea. Historia eta hirigintzako balio handiena.

II. taldea. Historia eta hirigintzako balioa.

- 1. kategoria: Gogorrak.

- 2. kategoria: Bigunak.

III. taldea. Hirigintzako balioa.

IV. taldea. Moldagarriak.

40. artikulua: Espazio libre bakoitzari tratamendu mota esleitzea.

Hirigintzako jardueretako tratamenduak 37. artikuluetan xedatutakoetara moldatu behar dira. Espazioa, hiri espazioen katalogoko sailkapenaren arabera, honela sailkatuko dira:

40.1. I. taldeko espazioak, jatorrizko egituraketa utzi behar zaie, bai eta diseinuko ezaugarri orokorrak, materialak... ere, zaharberritzeko tratamenduari dagozkienak.

40.2. II taldeko eta I. kategoriako espazioak, jatorrizko egituraketa utzi behar zaie. Trazatu eta elementu berriak proposa daitezke,

ren sus condiciones formales originales ni las de las edificaciones que lo configuran, y utilizando materiales tradicionales (piedras naturales, etc.) con diseños y formas de disposición similares a las iniciales.

37.2. Tratamiento Integrador. Supone una intervención respetuosa con el Valor Histórico-Urbanístico del espacio sobre el que se actúa, empleando trazados y elementos que permitan compaginar el respeto de sus condiciones formales y los de las edificaciones que lo configuran con las nuevas demandas funcionales, utilizando materiales y elementos tradicionales y nuevos, con diseños que resulten integrados en el Conjunto. No obstante se prohíben los solados de aglomerado asfáltico y las soleras de hormigón natural. Se establecen dos categorías como se expone a continuación:

1ª. Tratamiento Integrador Duro. Se aplicará a los espacios que en la actualidad se encuentran pavimentados en la mayor parte de su superficie, debiendo la intervención mantener este carácter, pavimentando en un mínimo del 90% de la extensión de cada unidad morfológica, pudiendo disponer, en la superficie restante, plantaciones de arbolado, arbustos o césped.

2ª. Tratamiento Integrador Blando. Se aplicará a los espacios que en la actualidad se encuentran en su estado natural, tierra vegetal (jardines, zonas de huerta, praderas) en la mayor parte de la superficie, debiendo la intervención mantener este carácter; manteniendo la tierra vegetal en al menos un 60% de la extensión de cada unidad morfológica, pudiendo disponer en la superficie restante zonas pavimentadas que por sus características resulten adecuadas al conjunto.

3ª. 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 38. Grados de Actuación.

38.1 Actuación de Conservación. Es aquella tendente al necesario mantenimiento de sus elementos sin modificaciones de los elementos sin modificaciones de los mismos por presentar un buen estado general y resultar adaptados ambientales.

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

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

38.4. 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 39. 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.

- Categoría 1ª Carácter Duro (V.H.U.D.).

- Categoría 2ª Carácter Blando (V.H.U.B.).

Grupo III. De Valor Urbanístico (V.U.).

Grupo IV. Adaptables (A).

Artículo 40. 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 37, dependiendo de la clasificación en "Catalogo de Espacios Urbanos" del espacio sobre el que se realicen, de la forma siguiente:

40.1. 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.

40.2. Los Espacios del Grupo II Categoría 1ª (V.H.U.D.), deben ser mantenidos en su configuración original, pudiendo proponer nue-

horrela erabilerako baldintza hobeak lortzen badira. Alabaina, espazio baldintza formalekin bat etorri behar dute. Tratamendu integratzaile gogorra dagokie.

40.3. II. taldeko eta 2. kategoriako espazioak, aurreko saileko baldintza berekin mantendu behar dira. Tratamendu integratzaile biguna dagokie.

40.4. III. taldeko espazioak, horien egituraketa aldatuta mantendu behar dira, «antolamendutik kanpoko lerroak eta eraikuntzak» izeneko planoan xedatutako baldintzetara doitzeko. Diseinua eta materialak aurreikusitako erabileretara egokitu behar dira. Multzoaren ingurugiro baldintzak gorde behar dira. Horiei ingurugiro tratamendua dagokie.

40.5. IV. taldeko espazioak, horien egituraketa baldintzak Planean ezarritakoaren arabera aldatzen ez badira, ondoan dituen espazio libre-entzako tratamenduen bitartez mantendu behar dira.

40.6. Espazio berriak. Espazio libre berriak katalogoan sartu dituzte, hirigintza berriko obrei dagokien tratamendua jaso dezaten.

41. artikulua: Espazio libre bakoitzari jarduera maila esleitzea.

Arloko espazio libre guztiei jarduera maila bat (38. artikuluan definitutakoak) eman zaie, bai dituzten ezaugarrien arabera, bai kontserbazio mailaren arabera, eta horrekin bat etorriko dira hirigintza jarduerak. Hona hemen esleipena:

41.1. Kontserbatzeko jardueraren maila.

1. Espazio publikoak.

- Pilotalekuko kantoia goiko aldea.
- Errege atea kalea
- Santa Maria plaza.
- Zapatari kaleko galtzada, San Juan eta Santa Maria plazekin batzen den lekuen artean.

- Komentuko plazatxoak.

- Iturriko plazatxoak.

- San Juan plaza.

- 13. etxadiko harresiko berdegunea.

2. Espazio pribatuak.

- I. etxadia. Kale Nagusia, 21 – Kale Nagusia, 23.

- II. etxadia. Zapatari kalea, 30.

- III. etxadia. Kale Nagusia, 79.

- 11. etxadia. Harategi kalea, 2.

- 12. etxadia. Harategi kalea, 16.

41.2. Birjartzeko jardueraren maila.

1. Espazio publikoak.

- Santa Maria zelaigunea (ekialdea).

- Harresiaren barruko kaleak eta kantoiak, ondokoak izan ezik: Kale Nagusia, Errege ate kalea, eta pilotalekuko kantoia goiko aldea.

- 7., 8., eta 9. etxadietako harresiko berdegunea (mendebaldea).

2. Espazio pribatuak.

- II. etxadia. Zapatari Kalea, 36.

- III. etxadia. Kale Nagusia, 73.

- 9. etxadia. Zapatari Kalea, 31.

41.3. Berritzeko jardueraren maila.

1. Espazio publikoak.

- Santa Maria zelaigunea (mendebaldea).

- Udaletxearen inguruko pasealekua.

- Kale Nagusia.

- 11., eta 12. etxadietako harresiko berdegunea (ekialdea).

- 10. etxadiko harresiko berdegunea (mendebaldea).

- Ingurabidearen perimetro eraztuna (hegoaldea).

- Arramel kalea.

41.4. Eraikuntza berrien jardueraren maila.

1. Espazio libre publiko berriak.

vos 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 Duro.

40.3. Los Espacios del Grupo II Categoría 2ª (V.H.U.B.) , deben ser mantenidos con idénticas condiciones que en el caso anterior, correspondiéndoles el Tratamiento Integrador Blando.

40.4. Los Espacios del Grupo III (V.U.) , deben ser mantenidos modificando su configuración para ajustarse a las determinaciones previstas en el Plano de Alineaciones y Edificación Fuera de Ordenación, su diseño y materiales se adecuarán a los usos previstos, debiendo preservar las condiciones ambientales del conjunto, correspondiéndoles el Tratamiento Ambiental.

40.5. Los Espacios del Grupo IV (A) , en tanto no sean modificadas sus condiciones de configuración según lo previsto en el Plan, serán mantenidos correspondiéndoles un tratamiento similar al de los espacios libres adyacentes.

40.6. Los Nuevos Espacios. Los Espacios Libres de nueva creación han sido incluidos en el Catálogo a los efectos de la asignación del tipo de tratamiento al que deberán responder las obras de nueva urbanización.

Artículo 41. 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 38) en función de sus características propias y de su estado de conservación, al que deberán ajustarse las acciones urbanizadoras. Dicha asignación es la siguiente:

41.1. Grado de Actuación de Conservación.

1. Espacios Públicos.

- Tramo Superior del Cantón del Frontón.

- Calle Portal del Rey.

- Plaza de Santa María.

- Calzada de la Calle Zapatari, entre sus enlaces con la Plaza de San Juan y la Plaza de Santa María.

- Plazuela del Convento.

- Plazuela de la Fuente.

- Plaza de San Juan.

- Zona Verde de la Muralla Manzana 13.

2. Espacios Privados.

- Manzana I calle Mayor, 21 - calle Mayor, 23.

- Manzana II Calle Zapatari, 30.

- Manzana III Calle Mayor, 79.

- Manzana 11 Calle Carnicera, 2.

- Manzana 12 Calle Carnicería, 16.

41.2. Grado de Actuación de Reposición.

1. Espacios Públicos.

- Explanada de Santa María (Zona Oriental).

- Conjunto de Calles y Cantones interiores a la Muralla con excepción de la calle Mayor, la Calle Portal del Rey y Tramo Superior del Cantón del Frontón.

- Zona Verde Occidental a la Muralla Manzana 7, 8 y 9.

2. Espacios Privados.

- Manzana II Calle Zapatari, 36.

- Manzana III Calle Mayor, 73.

- Manzana 9 Calle Zapatari, 31.

41.3. Grado de Actuación de Reforma.

1. Espacios Públicos.

- Explanada de Santa María (Zona Occidental).

- Paseo en torno a la Casa Consistorial.

- Calle Mayor.

- Zona Verde Oriental a la Muralla Manzanas 11 y 12.

- Zona Verde Occidental a la Muralla Manzana 10.

- Zona sur del Anillo Perimetral de Circunvalación.

- Calle Arramel.

41.4. Grado de Actuación de Nueva Urbanización.

1. Nuevos Espacios Libres Públicos.

- Ronda pasealekua (8. etxadiaren mendebaldeko ertzean), eta hori Zapatari kalearekin eta Udaletxeko plazarekin batzen den lekuak.

2. Espazio libre pribatua berriak.

- Aurreko jarduera mailatan sailkatu gabeko eraikinei lotutako espazio libreak.

3. Erabilera publikoko espazio libre pribatu berriak.

- 10. etxadiko aparkalekuaren gaineko plaza.

- 16. etxadiko aparkalekuaren gaineko plaza.

41.5. Eraikuntza berrien, berritzeko, edota birjartzeko jarduera maila dagozkien espazio libreetan jarduera horiek burutu ondoren, espazio libre horiek kontserbatzeko jardueraren mailan sartuko dira.

3. atala. Hiritartzeko ordenantza. Diseinu irizpideak.

42. artikulua: Bertan egotekoak diren plazak, lorategiak eta espazio libre publikoak.

Espazio libreen antolamenduaren planoan zehazten dira diseinuko baldintza orokorrak. Tratamendu mota eta Jarduera maila, arau honen aurreko atalean finikatutakoak dira. Horien barruan debekatuta daude edonolako eraikinak, ondorengo hiri altzari hauek izan ezik: telefono kabinak, prentsa kioskoak, bankua. Horien guztien diseinua udalak onartu beharko du alde zurretik.

43. artikulua: Kaleak.

Oinarrizko elementuen, espaloiaren, galtzaden elementuek definitzen dituzte, eta espazio libreen antolamenduaren planoan datoz. Bestalde, aurreikusitako erabilera baldintzek (Garraio sistemaren antolamenduaren planoan ezarrita daude) ere definitzen dituzte kaleak. Arau honen aurreko atalean ezarritakoak izango dira bai tratamendu mota, bai jarduera maila.

43.1. Ibilgailuek zirkulatzeko eta oinezkoen kaleak. Perimetro eraztunari dagozkio. Gutxienez, neurri hauek bete behar dituzte:

- Ibilgailuetarako galtzadak: 7 cm.

- Kanpoko espaloia: 3 m.

- Perimetroko berdegunearen barruko espaloia: 1,8 m.

- Zeharka aparkatzeko gunearen zabalera: 5 m.

Espaloiak galtzadaren gainetik geratu behar dute, gutxienez, 0,15 m.

Espaloiaren ondoan, urak bi lerrotan jaso behar dira. Kanpoko espaloiaren zuhaitzak egon behar dira.

43.2. Ibilgailuek mugatuta zirkulatzeko kaleak, eta oinezkoenak. Zapatari eta Harategi kaleak osatzen duten barruko eraztunari dagozkie, San Juan eta Santa Maria plazetan batzen direnean. Hiru bide-tatik lotzen zaio kanpoko eraztunari, hots, Santa Maria atea, Santa Maria atea, eta pilotalekuko kantoia. Horiek ere diseinu baldintza berak izango dituzte.

Espaloiak galtzadaren altueran egon daitezke, edota, gehienez ere, hura baino 0,15 m gorago. Salbuespen gisa, San Juan plaza dago, horko espaloiak eta galtzadek maila berean egon behar baitute. Espaloiak oinezkoen eremu gisa geratuko dira, eta bereizgarriak izango dituzte.

Aldapak bitarakoak izan daitezke: erdirantz, eta ura jasotzeko lerro batekoak; edota, erditik espaloietarantz, ura jasotzeko bi lerrokoak. Galtzada eta espaloiak maila berean egoteak edo ez egoteak baldintzatuko du.

43.3. Oinezkoen kaleak, zirkulazio mugatua onartzen dutenak. Kale Nagusiari eta Errege ateari dagokio.

Ez dute ezberdintasunik izango, ez altueran, ez osagaietan ere. Oinezkoentzako eremu izango dira, eta, beraz, espaloi moduan hartuko dira.

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

43.4. Espaloiak. Lauzak jarrita egingo dituzte, eraikinekiko elkartutak.

43.5. Galtzadak. Ibilgailuen zirkulazio mugatuko kaleetan galtzada-harri prismatikoekin egin behar dira; luzetarako ardatzekiko elkartutak izan behar dira harriak. Ibilgailuek zirkulatzeko kaleetan asfaltu aglomeratuak jar daitezke.

43.6. Gidariak. Galtzaden material berak izan behar dituzte. Euri urak jasotzeko hustubideak jarriko dira hemen.

- Paseo de Ronda, en borde occidental de la Manzana 8, así como sus conexiones con la calle Zapatari y la Plaza del Ayuntamiento.

2. Nuevos Espacios Libres Privados.

- Correspondientes a los espacios libres vinculadas a las edificaciones no clasificadas en Grados de Actuación anteriores.

3. Nuevos Espacios Libres Privados de Uso Público.

- Plaza sobre el Aparcamiento de la Manzana 10.

- Plaza sobre el Aparcamiento de la Manzana 16.

41.5. Una vez efectuadas las acciones de urbanización correspondientes a los grados de actuación de Nueva Urbanización, Reformas o de Reposición en los respectivos Espacios Libres, éstos se integrarán en el grado de Actuación de Conservación.

Sección 3. Ordenanza de Urbanización. Criterios de Diseño.

Artículo 42. Plazas, Zonas A Jardinadas 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 esta Normativa. No se permite en su interior la disposición de ningún tipo de edificación a excepción de los elementos de mobiliario urbano como, cabinas telefónicas, kioscos de prensa, bancos, etc., cuyo diseño deberá ser aprobado previamente por el Ayuntamiento.

Artículo 43. 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, definidas en el Plano de Ordenación del Sistema de Transportes. El tipo de Tratamiento y el Grado de Actuación será el establecido en la Sección anterior de esta Normativa.

43.1. Calles de Tráfico Rodado y Flujo Peatonal. Corresponden al Anillo Perimetral. Se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

- Calzada de rodadura: 7 cm.

- Acera exterior: 3 m.

- Acera interior a la Zona Verde Perimetral: 1,8 m.

- Banda de Aparcamiento en Batería, anchura: 5 m.

Las aceras irán elevadas sobre la calzada un máximo de 0,15 m.

Las aguas se recogerán en dos líneas junto a las aceras. Su acero exterior irá arbolada.

43.2. Calles de Tráfico Rodado Restringido y Flujo Peatonal. Corresponden al anillo interno formado por las calles Zapatari, Carnicería, conectadas entre sí en las Plazas de San Juan y Santa María, que se comunica con el Anillo Exterior por tres viales de enlace que tendrá idénticas condiciones de diseño, Portal de Santa María, Portal de Santa María y Cantón del Frontón.

Las aceras podrán estar a nivel o estar elevadas un máximo de 0,15 m. con respecto a la calzada, salvo en el tramo correspondiente a la Plaza de San Juan en la que en todo caso, aceras y calzada estarán al mismo nivel. Las aceras quedarán delimitadas como zonas de dominio peatonal con material diferenciado.

Las pendientes podrán ser alternativamente hacia el centro con una única línea de recogida de agua o del centro hacia las aceras con dos líneas de recogida, según se disponga la calzada al mismo o diferente nivel que las aceras.

43.3. Calles Peatonales con Tolerancia de Tráfico Limitado. Corresponde a la Calle Mayor y al Portal del Rey.

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.

43.4. Aceras. Se ejecutarán con enlosado, según piezas dispuestas perpendicularmente a la alineación de la edificación.

43.5. Calzadas. En las calles de Tráfico Rodado Restringido se ejecutarán a base de adoquín prismático, colocado en hiladas rectas perpendiculares al eje longitudinal. En las calles de Tráfico Rodado se autoriza la disposición de aglomerados asfálticos.

43.6. Sus correderas. Serán de idéntico material al de las calzadas. En este enlistado se albergarán los sumideros de recogida de aguas pluviales.

43.7. Arketak. Kontu handiz jarri beharko dira: ordenatuta, eta, gainerako hiri azpiegiturekin bat eginda.

44. artikulua: Kantoiak.

Horietako elementuen ezaugarriek definitzen dituzte: espaloiak edo eskailerak, galtzadak eta gidariak, zein erabilerak (Garraio sistemen antolamenduaren planoan definitua) mugatutako baldintza geometrikoak. Arau honen aurreko atalean ezarritakoak izango dira bai tratamendu mota, bai jarduera maila.

44.1. Ibilgailuek mugatuta zirkulatzeko kantoiak, eta oinezkoenak. Horien diseinu baldintzak 43.1 idatz zatian daude mugatuta.

44.2. Oinezkoen kantoiak Ez da desberdintasunik egon behar galtzaden eta espaloiaren artean. Uniformeak izan behar dute, eta, alda-paren arabera, arrapalak nahiz eskailerak jarri ahal izango dituzte. Lauzak jarrita egingo dituzte, eraikinekiko elkartutak.

45. artikulua: Erabilera mugatuko espazio libre publikoak, tutuak.

Eraikuntzaren ordenantzen planoetan ezarritako baldintza geometrikoak definitzen dituzte. Arau honen aurreko atalean ezarritakoak izango dira bai tratamendu mota, bai jarduera maila.

Oro har, zoladura maila bakarrekoa izango da, eta material egoziarekikoa. Aldapak ertzetatik erdirantzakoak izango dira, eta ura jasotzeko lerro bakarra izango dute.

Zamalanetarako ibilgailuak sar daitezke 14. etxadiko tutura.

45bis artikulua: Erabilera publikoko espazio libre pribatuak.

Lurpeko aparkaleku berriak egitekotan dira 10. eta 16. etxadietan, zati bat erabilera publikoko espazio libre pribatuaren azpian. Arau honen aurreko atalean ezarritakoak izango dira bai tratamendu mota, bai jarduera maila.

46. artikulua: Espazio libre pribatuak.

Arau honen aurreko atalean ezarritakoak izango dira bai tratamendu mota, bai jarduera maila. Ez dago diseinu ezaugarri berezirik ezarrita. Nolanahi ere, ondorengo menpe izango dira: funtzionaltasunaren, eta, lotuta dauden eraikinen historia eta arkitektura balioaren menpe.

4. atala. *Materialetako, hiri altzarietako eta hiri azpiegituretako baldintzak*

47. artikulua: Materialetako baldintzak.

47.1. Material naturalek izango duten erabilerarako egokiak izan beharko dute. Oro har, kareharriak edo areharri gogorrak erabili behar dira.

47.2. Material naturalen orde ez erabiltzen diren harri artifizialek, ondorengo ezaugarriak izan beharko dituzte:

- Mekanikoak:

Konpresioarekiko erresistentzia: 350 kg/cm².

Xurga dezakeen ura, gehienez ere 4,5%

Gogortasuna, Mohs eskala 7

Hoehme, higadurak galarazitakoa 15 cm³.

- Jartzeko modua:

Ingurunearekin bat datozen kolorekoak: laua argiak, eta, galtzada harri ilunagoak.

- Egiturak:

Arraskatu izeneko aletik hasi, eta, abujardado delakora.

- Estetika:

Jartzen den inguruneari moldatu behar zaio.

- Geometrikoak:

Lauzak: Lauki luzeak, 90 x 60 cm eta 18 x 9 cm artekoak. Lodiera, gutxienez, 4 cm.

Galtzada-harriak: Lauki luzeak, 24 x 15 cm eta 18 x 9 cm artekoak. Lodiera, gutxienez, 7 cm.

Forma: bietarako, prismatiko zuzena (galtzada-harrietan, tronko-piramide itxura izan dezake, pixka bat). Ez dute alakarrik, ez kanabera erdirik, ez birgaldatutako ertzik izango.

48. artikulua: Hiri altzarietako baldintzak.

48.1. Elementuak. Atal honetan, honako elementu hauek daude:

43.7. Arquetas. Se mostrará especial cuidado en su colocación disponiéndolas ordenadamente y uniformizando las de las diferentes infraestructuras urbanas.

Artículo 44. Cantones.

Quedan definidos por las características de sus elementos: aceras o escaleras, calzadas y correderas, y por las condiciones geométricas determinantes de su uso, que queda definido en el Plano de Ordenación del Sistema de Transportes. El Tipo de Tratamiento y el Grado de Actuación será el establecido en la Sección anterior de esta Normativa.

44.1. Cantones de Tráfico Rodado Restringido y Flujo Peatonal. Sus condiciones de diseño quedan determinadas en el apartado 43.1.

44.2. Cantones Peatonales. No existirá diferencia entre Calzada y Aceras debiendo ser uniformes pudiendo adoptarse según la pendiente del mismo por soluciones en rampa o formando escalinatas. Se ejecutarán con enlosado, según piezas de puertas, perpendicularmente a la alineación de la edificación.

Artículo 45. Espacios Libres Públicos de Uso Restringido, Caños.

Quedan definidos por sus condiciones geométricas definidas en los Planos de Ordenación de la Edificación. El tipo de Tratamiento y el Grado de Actuación será el establecido en la Sección anterior de esta Normativa.

La pavimentación será con carácter general con un único nivel, con material adecuado y pendientes de los extremos al centro con una única línea de recogida.

En el Caño de la Manzana 14 se autoriza el acceso de vehículos para carga y descarga de mercancías.

Artículo 45bis. Espacios Libres Privados de Uso Público.

En las manzanas 10 y 16, se proyecta la construcción de nuevos aparcamientos subterráneos situados en parte bajo espacios libres privados de uso público. El tipo de tratamiento y el Grado de Actuación será el establecido en la Sección anterior de esta normativa.

Artículo 46. Espacios Libres Privados.

El tipo de Tratamiento y el Grado de Actuación será el establecido en la Sección anterior de esta Normativa. No se prescriben condiciones particulares de diseño que en todo caso responderá a sus condicionantes de funcionalidad y de adaptación al Valor Histórico-Arquitectónico del edificio al que están vinculados.

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

Artículo 47. Condiciones de los Materiales.

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

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

- Mecánicas:

Resistencia a compresión: 350 kg/cm².

Absorción máxima de agua: 4,5%.

Dureza escala Mohs: 7.

Perdida por desgaste Hoehme: 15 cm³.

- Colocación:

Uniformes 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:

Enlosado: rectangulares entre 90x60 cm. y 18x9 cm. con un espesor mínimo de 4 cm.

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

Forma: para ambos, prismática recta (en adoquines puede ser ligeramente tronco-piramidal), sin biseles, medias cañas, bordes refundidos, etc.

Artículo 48. Condiciones del Mobiliario Urbano.

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

- Iturriak, bankuak, eta itxiturak.
- Kioskoak, telefono kabinak, eta paperontziak.
- Kaleen, monumentuen, eta ibilbideen seinaleak.
- Oinezkoentzako babesgarriak, babesak, barandak, eta, eskudelak.

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

48.3. 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.

48.4. Egitura. Materialen berez duena.

49. artikulua: Ur hornidurako baldintzak.

49.1. Trazatuaren baldintzak. Sarearen trazatua dagokion trazatu eskemaren araberakoak izango da. Kanalizazioak, zati zuzenetan, hobe espaloi azpitik badaude; dagoen sarearekin eratzunak ixten dituztela, eta, ahal dela, beti sakonera bera mantenduz.

49.2. 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.

50. artikulua: Saneamendu eta estolderiako baldintzak.

50.1. Trazatuaren baldintzak. Sarearen trazatua dagokion trazatu eskemaren araberakoak izango da.

Ahal dela, biltzaileak espaloi azpitik eraman behar dira.

Erregistro putzuen arteko tartea 50 cm baino txikiagoa izango da. Gainera, sartune bakoitzean norabide, altuera, aldapa, edo atal aldaketak jarri behar dira.

Biltzaileen gutxieneko aldapa % 5koa izango da.

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

50.2. Beste baldintza batzuk. Gainerako diseinu baldintzetarako (eraikuntza, materialak), hirigintza proiektuak hartutako erabakiak justifikatuko ditu. NTE-ISA eta NTE-ISS Arau Teknologikoak aplikatuko dira.

51. artikulua: Argindar hornidurako baldintzak.

51.1. Trazatuaren baldintzak. Sarearen trazatua lurpeko bideen sareari jarraituta egingo da. Kanalizazioak, ahal dela, espaloi azpian egin behar dira.

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.

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

52. artikulua: Argiteriako baldintzak.

52.1. Argindar hornidurako sarearen trazatuaren, diseinuaren, neurrien, eta materialen baldintzak. Argindarrerako aurreikusitakoak.

52.2. Argiteriaren baldintzak.

A) Gutxieneko argiztatze maila: 250 lux, zoladuraren planotik 1 m-ra.

B) Argi puntuen mota, oro har. Txapazko farola tronkopiramidal alderantzizkatuak, fatxadei lotutako besodunak, eta, beltzez margotutako, 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 aurretik, Udalak horien aldeko txostena egin behar du.

D) Eraikinetako argiztatzea. Historia eta arkitektura balio handiena duten eraikinak proiektuagailu bereziekin argizta daitezke, baldin eta eraikin arkitektura balioan eragiten ez badute.

- Fuentes, bancos y cierres.

- Kioskos, cabinas telefónicas y papeleras.

- Señalizaciones de calles, monumentos e itinerarios.

- Protecciones de peatones, defensas, barandillas y pasamanos.

48.2. 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.

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

48.4. Textura. La propia del material.

Artículo 49. Condiciones del Abastecimiento de Agua.

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

49.2. 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.

Artículo 50. Condiciones del Saneamiento y Alcantarillado.

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

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

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

La pendiente mínima del colector será del 5%.

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

50.2. 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 51. Condiciones del Abastecimiento de Energía Eléctrica.

51.1. Condiciones de Trazado. El trazado de las redes se realizará siguiendo el trazado viario, subterráneo, disponiendo canalizaciones preferentemente bajo las aceras.

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

51.2. 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.

Artículo 52. Condiciones del Alumbrado.

52.1. Condiciones del Trazado, Diseño, Dimensionamiento, y Materiales de la Red de Abastecimiento Eléctrico. Las previstas para la Energía Eléctrica.

52.2. Condiciones de Iluminación.

A) Nivel mínimo de iluminación: 250 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 traslucido, 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.

3. KAPITULUA

ERABILEREI BURUZKO ARAUAK

53. artikulua: Definizioak.

53.1. Erabilera orokorra. Arlo edo gune jakin batek izango dituen erabilera nagusien aurreikuspena da.

53.2. Erabilera xehekatuak. Planak, bere antolamendu arloan egin daitezkeen jardueren araubidea ezartzeko, eta jarduerak bateagarriak izan daitezen, zehazten dituen erabilerak dira.

53.3. Erabilera berezia. Eraikitzeo lur sail unitate bakoitzarentzat aurreikusitako erabilera xehekatua da.

53.4. Erabileren egoera. Erabilerak kokapenaren arabera izango dira. Hartara, ondoko kokapenak daude (eraikuntza unitate-etan egiazta daitezke):

1. egoera:

- Soto edo erdisotoetako oinetan.

2. egoera:

- Beheko oinean.

3. egoera:

- Goiko oinetako batean.

4. egoera:

- Beheko oinean eta goikoetan.

5. egoera:

- Eraikinari lotutako espazio libre pribatuari atxikitako eraikin txikian.

Harategi kalean, IV, V eta VI etxadietako eraikinetan, zeinak Kale Nagusiko lehenengo oinaren altueran baitaude, 2. eta 3. egoeretan sartuko dira.

53.5. Erabilera bateragarria. Eraikin bateko berezko erabilera ez den erabilera xehekatua erabilera hartan onar daiteke baldintza jakinetan.

53.6. Baimendutako erabilera. Egoera bakoitzeko erabilera xehekatua da, bai eta horrekiko bateragarriak diren erabilerak ere.

53.7. Toleratutako erabilera. Planak baimendu ez duen, baina, egoera jakin batean toleratzen den erabilera xehekatua da. Kasu bakoitzean ezartzen dira egoerak horiek, Plana indarrean sartu aurretik baitzeuden, eta, horiek debekatzeko arazoak baitakartzatza.

53.8. Familia bakarreko etxebizitzaren erabilera. Eraikuntza oso bat hartzen duen etxebizitzari dagokio, bide publikotik sarbidea duena.

53.9. Familia anitzeko etxebizitzaren erabilera. Eraikuntza baten barruan, beste etxebizitza batzuekin batera dagoen etxebizitza da. Elementu komunak erabiltzen dituzte, hala nola, sarbidea, estaldura, eta abar.

54. artikulua: Erabilera orokorra.

Plan bereziaren antolamenduaren arlo osoaren erabilera orokorra bizitokietarako erabilera da.

55. artikulua: Erabilera bereziak.

Bi berezko erabilera daude ezarrita: Bizitoki eta Komunitate ekipamenduko erabilera.

56. artikulua: Bizitokietarako erabilera berezia.

Bizitokietarako erabilera berezietarako lur sailetan eta eraikuntzetan, ondorengo erabilera xehekatuak daude ezarrita:

1. egoera:

- Biltegi erabilera, eta ibilgailuak gordetzeko erabilera.

2. egoera:

- Familia bakarreko etxebizitzaren erabilera, eta familia anitzeko etxebizitzaren erabilera, baldin eta eraikuntzak lotzen zaizkion espazio libre pribatuak baditu.

3. egoera:

- Familia bakarreko eta anitzeko etxebizitzetarako erabilera.

4. egoera:

- Familia bakarreko etxebizitzetarako erabilera, eta familia anitzeko etxebizitzetarako erabilera, baldin eta eraikuntzak, lotzen zaion espazio libre pribatua badu.

5. egoera:

CAPITULO 3º

NORMATIVA DE REGULACIÓN DE LOS USOS

Artículo 53. Definiciones.

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

53.2. 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.

53.3. Uso Característico. Es el uso pormenorizado específicamente previsto para cada unidad parcelario edificatoria.

53.4. 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 o semisótano.

2. Situación 2ª:

- En planta baja.

3. Situación 3ª:

- En alguna de las plantas superiores.

4. Situación 4ª:

- En planta baja y superiores.

5. Situación 5ª:

- En pequeña edificación adosada situada en el espacio libre privado vinculado a la edificación.

Las plantas bajas, con respecto a la calle Carnicería, de los edificios de las Manzanas IV, V y VI, que se sitúan en el nivel de planta 1ª de la calle Mayor, tendrán alternativamente tener la consideración de situación 2ª y 3ª.

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

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

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

53.8. 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.

53.9. 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, cubierta, etc.

Artículo 54. Uso Global.

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

Artículo 55. Usos Característicos.

Se establecen dos usos característicos: Uso Residencial y Uso de Equipamiento Comunitario.

Artículo 56. Uso Característico Residencial.

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

Situación 1ª:

- Uso de Almacén, Uso de Guardería de Vehículos.

Situación 2ª:

- Uso de Vivienda Unifamiliar y Uso de Vivienda Plurifamiliar en los casos en que la unidad edificatoria disponga de espacios libres privados vinculados a la misma.

Situación 3ª:

- Uso de Vivienda Unifamiliar y Plurifamiliar.

Situación 4ª:

- Uso de Vivienda Unifamiliar y de Vivienda Plurifamiliar en los casos en que la unidad edificatoria disponga de espacio libre privado vinculado a la misma.

Situación 5ª:

- Lorategiko lanabesak biltegitzeko erabilera.

57. artikulua: Komunitate ekipamenduko erabilera berezia.

Komunitate ekipamenduko erabilera berezietarako lur sailetan eta eraikuntzetan, ondorengo erabilera bereziak daude ezarrita: Erljiozkoa, administraziokoa, kulturakoa, laguntza ematekoa, eta kiroletakoa. Egoera guztietan garatu ahal izango dira, 1. egoeran izan ezik (horretarako biltegi erabilera dago ezarrita, edo, bestelako erabilera osagarriren bat). Gainera, aurreikusitako erabilera berezia garatzeko beharrezko direnak, eta eraikinen balioa zaintzeko egokiak ez direnak ere onartuko dira.

Komunitate ekipamendu orokorreko erabilera berezirako diren lur sail eta eraikuntzetarako, ez da erabilera berezirik aurreikusten. Hala, Udalak egoki deritzon unean ezar ditzake, uneko beharriaren arabera.

58. artikulua: Erabilera bereziak esleitzea.

Plan bereziaren arloko lur sail eta eraikuntzen erabilera berezia bitokietarako da, jarraian aipatuta dauden lur sailletarako izan ezik. Horiek, komunitate ekipamenduko erabilera berezia izango dute.

58.1. Erljiozkoa.

- San Juan eliza, 11. etxadia.

- Santa Maria eliza, 13. etxadia.

- 11. etxadiko komentua eta baratza.

- Kale Nagusiko 23. eraikina.

58.2. Administraziokoa.

- Udaletxea, Zapatari kalea, 15, 8. etxadia.

58.3. Kulturakoa.

- Kale Nagusiko 8. eraikina, Kultura Etxea, III. etxadia.

- Harategi kaleko 6. eraikina, Ekitaldien Aretoa, Kultura Etxea, 12. etxadia.

- Harategi kaleko 8. eraikina, negutegia, akuarioa, 12. etxadia.

- Kale Nagusiko 17. eraikina, Kultura taldeen egoitza, I. etxadia.

- Martinez Abad plazako 1. eta 3. eraikinetako beheko oineko lokala, gazteen elkarte, 9. etxadia.

- Erabilera anitzetarako udal aretoa, 8. etxadiko antolamendu berriko 6. arloan.

58.4 Laguntza ematekoak.

- Zapatari kaleko 30. eraikina, zaharren etxea, 9. etxadia.

- Foru kaleko 1. zenbakiko beheko oineko lokala, erretiratuen kluba, 13. etxadia.

58.6. Orokorra.

- NEC motako eraikin berriak, Zapatari kalean, II. etxadian.

- NEL eta NEC motako eraikin berriak, 9. etxadian.

59. artikulua: Erabilera bateragarriak.

Bizitokietarako erabileretarako lur sailetan eta eraikuntzetan, ondorengoak erabilera bateragarrien arauak:

59.1. Produktioko erabilera.

- Nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilera. Debebatuta dago, eta, daudenak, antolamendutik kanpo geratzen dira.

- Industriako erabilera Debebatuta dago, eta, daudenak, antolamendutik kanpo geratzen dira.

- Industria eta artisau lantoki txikietarako erabilera. Egunra eraldatzen, zeramika, larrua, otarrak, sokak, beira... lantzen aritzen diren industria eta artisau lantoki txikiak baimenduta daude, 2. egoeran, eta, ondoko mugak dituztela:

- Gehieneko potentzia mekanikoa 10 kw.

Beroa sortzeko potentzia, Joule efektua 25 kw.

Gehieneko azalera erabilgarria 270 m².

Biltegitarako erabilera. Debebatuta dago, beste jarduerara osagarri bati lotuta daudenean izan ezik (1, 2, eta 5. egoeretan). Dauden biltegiak toleratuta daude, eta ez da iragankortasun eperik ezarri. Horrelakoetan, finkatzeko eta hobetzeko lanak baimenduta daude, baina ez handitzekoak.

- Uso de Almacén de aperos de Jardín.

Artículo 57. Uso Característico de Equipamiento Comunitario.

Para las Unidades Parcelarias y Edificatorias de Uso Característico de Equipamiento Comunitario se establecen los siguientes usos específicos: Religioso, Administrativo, Cultural, Asistencial, y Deportivo, que podrán ser desarrollados en todas las situaciones, con excepción de la situación 1ª, para la que se establece el uso el uso de almacén u otro uso complementario, autorizándose además los que fueran necesarios para el buen desarrollo del uso característico específicamente previsto que no resulten adecuados para la preservación del valor de los edificios.

Para las Unidades Parcelarias y Edificatorias de Uso Característico de Equipamiento Comunitario Genérico no se prevé un uso específico, pudiendo el Ayuntamiento establecerlo en su momento, en función de las necesidades concretas que se produzcan.

Artículo 58. Asignación de los Usos Característicos.

El uso característico de las unidades parcelarias y edificatorias del Área del Plan Especial es el Residencial con excepción de las unidades parcelarias que a continuación se relacionan, que tendrán el uso característico de Equipamiento Comunitario.

58.1. Religioso.

- Iglesia de Juan, Manzana 11.

- Iglesia de Santa Maria, Manzana 13.

- Convento y Huerta situada en la Manzana 11.

- Edificio número 23 de la calle Mayor.

58.2. Administrativo.

- Casa Consistorial, calle Zapatari, número 15, Manzana 8.

58.3. Cultural.

- Edificio número 8 de la calle Mayor, Casa de Cultura, Manzana III.

- Edificio número 6 de la calle Carnicería, Salón de Actos y Casa de Cultura, Manzana 12.

- Edificio número 8 de la calle Carnicería, Invernadero, Acuario, Manzana 12.

- Edificio número 17 de la calle Mayor, Sede de Agrupaciones Culturales, Manzana I.

- Local en Planta Baja Edificios 1 y 3 Plaza de Martinez Abad, Club Juvenil, Manzana 9.

- Sala Multiusos Municipal, en el Área de Nueva Ordenación 6 de la Manzana 8.

58.4 Asistencial.

- Edificio número 30 de la calle Zapatari, Residencia de Ancianos, Manzana 9.

- Local en Planta Baja calle Fueros número 1, Club de Jubilados, Manzana 13.

58.6. Genérico.

- Nuevos Edificios tipo NEC en la Calle Zapatari, Manzana II.

- Nuevos Edificios tipo NEL Y NEC en la Manzana 9.

Artículo 59. Usos Compatibles.

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

59.1. Uso Productivo.

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

- Uso Industrial. Queda prohibido declarándose Fuera de Ordenación las 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 m².

- Uso de Almacenes. Queda prohibido salvo cuando estén asociados a otra actividad permitida con carácter complementario, en situaciones 1ª, 2ª y 5ª. Se toleran los Almacenes existentes sin establecer plazos de transitoriedad, autorizándose en este caso obras de consolidación y mejora, pero no los de ampliación.

59.2. Hirugarren sektoreko erabilera.

- Merkataritzako erabilera. Merkataritzako jarduerak, 2. egoeran onartzen dira.

- Bulegoetako erabilera. 2. egoeran eta 1. oinean onartzen dira, baldin eta beheko oinarekin lotuta badaude.

- Jarduera profesioaletako erabilera. Bulego profesioaletako, sendagileen kontsultetako jarduerak onartzen dira, 2, 3, eta 4. egoeretan.

- Establezimendu publikoetako erabilera. Taberna, kafetegi, jatetxe, pub, dantzaleku eta antzeko jarduerak onartzen dira, 2. eta 4. egoeretan. Jatetxeak, 1. oinean onartzen dira, baldin eta beheko oinarekin lotuta badaude.

- Ostalaritzako erabilera. Jatetxeak onartzen diren egoera bere-tan onartzen dira.

- Txokoetarako erabilera. Jatetxeak onartzen diren egoera bere-tan onartzen dira.

59.3. Komunitate ekipamendu publiko eta pribatuko erabilera

1. egoeran, 4. egoeran eta 1. oinean onartzen dira, baldin eta beheko oinarekin lotuta badaude.

59.4. Ibilgailuak gordetzeko erabilera.

2. egoeran onartzen da, eta, gehienez ere, etxebizitza bakoitze-ko bi ibilgailuentzako lekuarekin; ibilgailuek zirkulatzeko, nahiz ibil-gailuek mugatuta zirkulatzeko gisa sailkatutako kaleetatik sarbidea duten lur sail eta eraikuntzetan.

60. artikulua: Lehentasuneko interesa duten jarduera babestuen katalogoa.

Alderdi ekonomikoa arautzen duen Eusko Jaurlaritzako 214/96 Birgaitze Dekretuaren 25. artikuluan xedatzen denaren arabera, jar-duera babestuen katalogo hau dago ezarrita:

1. kategoría

- A Jatetxeak eta kafetegiak
- B Liburu dendak, paper dendak, arte grafikoak, musika.
- C Ehun gaiak, larruak, eta osagarriak. Kiroletarako gaiak.
- D Altzariak eta dekorazioa.
- E Bitxitegiak eta erloju dendak.
- F Zaharkinak.
- G Hotelak eta ostatuak.
- H Artisautza herrikoia, zeramika, egurra, eta abar.

2. kategoría.

- I Tabernak.
- J Janari dendak, ardoak, likoreak, gozoak, eta abar.
- K Elektronika, etxe tresna elektrikoak.
- L Jostailuak.
- M Farmazia, optika, ortopedia, eta abar.

3. kategoría.

- N Finantza bulegoak, banketxeak, eta abar.
- O Bidaietarako bulegoak, kudeaketetarakoak, eta abar.
- P Bulego profesionalak.
- Q Ile apaindegiak, apaindegiak, eta abar.

4. kategoría.

- R Dantzalekuak.
- S Industria lantegi txikiak.

III. TITULUA

KUDEAKETARI BURUZKO ARAUAK

1. KAPITULUA

KUDEAKETA UNITATEEN DEFINIZIOAK ETA ZEHAZTAPENA

61. artikulua: Zuzeneko jarduneko unitateak

Zuzeneko jarduneko unitateak hasierako lur saillei dagozkienak dira. Unitate hauek ez dute beste sail baten edo batzuen esku hartzerik behar plan berezian ezarritako antolamendua gauzatzeko, eta eraikuntzari buruzko arauen 3. ataleko hirigintzako egokitzeari buruzko arauetako baldintzak erabiltzen dituzte.

62. artikulua: Bizitokietarako jardun unitate konposatuak (BUK).

59.2. Uso Terciario.

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

- Uso de Oficinas. Se autoriza en situación 2ª y en planta 1ª, siempre que estén vinculados a la planta baja.

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

- Uso Establecimientos Públicos. Se autoriza la actividad de Bar, Cafetería, Restaurante, Pub, Discoteca, etc., en situación 2ª y situación 4ª. En el caso de los restaurantes se autorizan así mismo en planta 1ª siempre que estén vinculados a la planta baja.

- Uso Hostelero. Se autoriza en las mismas situaciones que los Restaurantes.

- Uso de Txoko. Se autoriza en las mismas situaciones que los Restaurantes.

59.3. Uso de Equipamiento Comunitario Público y Privado.

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

Artículo 60. Catalogo de Actividades Protegidas de Interés Preferente.

Conforme a lo previsto en el artículo 25 del Decreto de Rehabilitación 214/96 del Gobierno Vasco para la regulación de los Aspectos Económicos, se establece el siguiente Catálogo de Actividades Protegidas.

Categoría 1ª.

- A Restaurantes y Cafeterías.
- B Librería, Papelería, Artes Gráficas, Música.
- C Textil, Piel y Complementos. Artículos de Deporte.
- D Mobiliario y Decoración.
- E Joyería y Relojería.
- F Antigüedades.
- G Hoteles y Hostales.
- H Artesanía Popular, Cerámica, Madera, etc.

Categoría 2ª.

- I Bares.
- J Alimentación, Vinos, Licores, Dulces, etc.
- K Electrónica, Electrodomésticos.
- L Juguetería.
- M Farmacia, Óptica, Ortopedia, etc.

Categoría 3ª.

- N Oficinas Financieras, Bancos, etc.
- O Oficinas de Viajes, Gestiones, etc.
- P Despachos Profesionales.
- Q Peluquerías, Salones de Belleza, etc.

Categoría 4ª.

- R Discotecas.
- S Pequeños Talleres Industriales.

TITULO III

NORMATIVA REGULADORA DE LA GESTIÓN

CAPITULO 1º

DEFINICIONES Y DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN.

Artículo 61. Unidades de Actuación Directa.

Son Unidades de Actuación Directa las que corresponden a aquellas Parcelas Iniciales que para la ejecución de la ordenación prevista en el Plan Especial no precisan del concurso de otra u otras parcelas iniciales y emplean las condiciones de la Normativa de Adecuación Urbanística de la Sección 3ª de la Normativa Reguladora de la Edificación.

Artículo 62. Unidades de Ejecución Compuestas Residenciales - UCR.

Hasierako bi lur sailek edo gehiagok osatzen duten unitateak dira, eta plana gauzatuakoa bukaerako lur sail bat edo gehiago sortuko dituzte.

Jardun unitate konposatuak Plan Bereziko Antolamenduko Erabakian zehaztutako eremu guztietan ezartzen dira. Jardun unitate horietan hasierako lur sail bat baino gehiago izan behar dira, antolamenduan xedatutako emaitza lortzeko, beti ere betebeharrak eta onurak modu orekatuan banatzea kontuan hartuta.

63. artikulua: Bizitokietarako jardun publikoko unitateak (BPU).

Sustapen publikoko bizitokiei dagozkienak dira.

64. artikulua: Ekipamenduko jardun publikoko unitateak (EPU).

Ekipamenduko jardun publikoko unitateak planean xedatutakoak dira, komunitatearen ekipamendua edo espazio libre publiko berriak lortzea helburua duten unitateak, alegia.

65. artikulua: Jardun geroratu unitateak (JGU).

Jardun geroratu unitateak, zuzenekoak zein konposatuak, jarduneko unitateak dira. Unitate horietan, planak lehendik dauden eraikinak ordezkatu behar direla xedatzen du, eraikin horiek tipologiaren aldetik egokiak ez direlako. Hala ere, duela gutxi eraiki eta ondo mantentzen direnez gero, ez da komeni epe motzean ordezkatzea, eta ondorioz, horien jarduna geroratu egingo da.

66. artikulua: Birgaitze babestuko ekintzak.

Hiritartu eta Eraikitako Ondarea Birgaitzeko Jarduera Babestuei buruzko Dekretuan ezarri bezala, Birgaitze babestutako ekintzak Plan Bereziazen arautegiak xedatutakoaren arabera gauzatzen diren arkitekturako eta hirigintzako ekintza guztiak dira.

67. artikulua: Antolamenduko zonak.

Plan honetan adierazten diren zonak dira antolamenduko zona bereziak. Zona horietarako antolamendu modalitate espezifikoak ezartzen da. Modalitate horien eremua antolamenduko zonen planoan jasotzen da. Hauek dira zona horiek:

67.1. Eraikuntza intentsiboko zona. Azalera osoa edo portzentzia handi bat eraikita duten lur sailek osatutako eremua da.

67.2. Eraikigarritasun ertaineko zona. Eremu honetako unitateetan eraikinek lur saila erdizka okupatzen dute. Eraikinek neurri handiko azalera libre lotetsia dute.

67.3. Antolamendu geroratu unitate zona. Antolamendu desegokia duten eremuak dira eta, era beran, duela gutxi eraikitako eraikin desegokiek (egoera onean daudenak) okupatzen dituzte eremu horiek, eta horietan antolamendua geroratu egingo da.

68. artikulua: Jardun unitateak zehaztea.

Jardun unitate guztiak «Kudeaketa Moduak» planoan eta «Etxadiko Eraikuntza Fitxa» planoan daude jasota grafikoki.

68.1. Bizitokietarako jardun unitate konposatuak (BUK)

1. BUK (II. etxadia).

- Mugaketa: Etxadiko Antolamendu Fitxa planoan.

- Azalera: 489 m².

- Hasierako lur sailak: Zapatari kalea, 22. Kale Nagusia, 23 (zati bat).

- Xedatutako eraikuntza: Eraikuntza berri trinkoa EBT 1-1

- Okupazioa: 299 m².

- Oin kopurua: B + 2.

- Bizitoki kopurua: 4 / 6.

- Lurraren lagapena: Iturriari eta espazio libre publikoari dagozkion azalera.

- Libre publikoa.

- Hiritartzea: Iturria eta espazio libre publikoa.

- Jarduteko sistema: Konpentsazioa.

- Berdin banatzeko, Lagatzeko eta Hiritartzeko gehieneko epea: behin-betikoz onesten denetik 2 urte.

- Eraikitzeko Baimena eskatzeko epea: Konpentsazio espediente onesten denetik 2 urte.

2. BUK (III. eta VI. etxadiak).

Son Unidades de dos o más Parcelas Iniciales que tras la ejecución del Plan darán lugar a la formación de una o más Parcelas Finales.

Se delimitan Unidades de Ejecución Compuestas en todas aquellas zonas del Acuerdo de Ordenación del Plan Especial en las que para conseguir el resultado previsto por su Ordenación, atendiendo a un reparto equilibrado de Cargas y Beneficios, se hace necesaria la concurrencia de varias Parcelas Iniciales.

Artículo 63. Unidades de Ejecución Pública Residencial - UPR.

Son las destinadas a la Promoción Pública de Viviendas.

Artículo 64. Unidades de Ejecución Pública de Equipamiento - UPE.

Son Unidades de Ejecución Pública de Equipamiento aquellas Unidades destinadas a la obtención de Equipamiento Comunitarios o nuevos Espacios Libres Públicos previstos por el Plan.

Artículo 65. Unidades de Ejecución Diferida - UED.

Son Unidades Directas o Compuestas de Actuación Diferida aquellas Unidades de Actuación en las que el Plan determina la sustitución de la edificación existente por resultar Inadecuada Tipológicamente, pero que por corresponder a Unidades Edificatorias de reciente construcción, y buen estado de conservación, su sustitución a corto plazo no parece favorable, por lo que su ejecución se prevé diferida en el tiempo.

Artículo 66. Acciones de Rehabilitación Protegida.

Son acciones de Rehabilitación Protegida, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto R.P.U.E., las acciones arquitectónicas y de urbanización que se realicen conforme a lo previsto en la Normativa del Plan Especial.

Artículo 67. Zonas de Ordenación.

Se denominan Zonas de Ordenación diferenciadas a las distintas zonas del Área objeto del presente Plan para las que se establece una modalidad de ordenación específica, cuyo ámbito se recoge en el Plano de Zonas de Ordenación, que son las siguientes:

67.1. Zona de Edificación Intensiva. Se corresponde con el Área ocupada por unidades parcelarias edificadas en su totalidad o en un alto porcentaje de su superficie.

67.2. Zona de Edificabilidad Media. Se corresponde con el Área ocupada por unidades parcelarias con un grado medio de ocupación de la parcela por la edificación, en la que ésta dispone de una superficie libre vinculada de grandes dimensiones.

67.3. Zona de Ordenación Diferida. Se corresponde con Áreas cuya Ordenación resulta inconveniente, que se encuentran ocupadas por edificios igualmente inadecuados de reciente construcción y en buen estado de conservación, cuya reordenación se difiere en el tiempo.

Artículo 68. Determinación de las Diferentes Unidades de Ejecución.

Las diferentes Unidades de Ejecución viene expresamente graficadas en el Plano "Formas de Gestión" y en el Plano "Ficha de Edificación por Manzana".

68.1. Unidades de Ejecución Compuestas Residenciales UCR.

UCR 1 (Manzana II).

- Delimitación: Plano Ficha Ordenación de Manzana.

- Superficie: 489 m².

- Parcelas Iniciales: calle Zapatari, número 22. calle Mayor número 23 (parcialmente).

- Edificación Prevista: Nueva Edificación Compacta NEC.1-1.

- Ocupación: 299 m².

- número de Plantas: B + 2.

- Número de Viviendas: 4 / 6.

- Cesión de Suelo: Superficie correspondiente al Caño y al Espacio.

- Libre Público.

- Urbanización: El Caño y el Espacio Libre Público.

- Sistema de Actuación: Compensación.

- Plazo Máximo de Equidistribución, Cesión y Urbanización: 2 años a partir de la aprobación definitiva.

- Plazo para solicitud de Licencia de Edificación: 2 años desde la aprobación del Expediente de Compensación.

UCR 2 (Manzana III y VI).

- Mugaketa: Etxadiko Antolamendu Fitxa plano.
- Azalera: 3.521 m².
- Hasierako lur sailak: Kale Nagusia, 79. Kale Nagusia, 80.
- Xedatutako eraikuntza: Kale Nagusia, 79 – Azkarraga etxea.
- Lotekako eraikuntza berria LEB 3-1.
- Lotekako eraikuntza berria LEB 3-2.
- Lotekako eraikuntza berria LEB 3-3.
- Lotekako eraikuntza berria LEB 3-4.
- Lotekako eraikuntza berria LEB 3-5.
- Lotekako eraikuntza berria LEB 3-6.
- Lotekako eraikuntza berria LEB 6-1.
- Lotekako eraikuntza berria LEB 6-1.
- Eraikuntza berri trinkoa EBT 6-3.
- Okupazioa: 1.462 m². (1.188 m². + 274 m²).
- Oin kopurua: B + 2.
- Bizitoki kopurua: 21 (20 + lehendik dagoen 1).
- Lurraren lagapena: iturria eta Andre Maria zelaiguneko espazio libre publikoa.
- Hiritartzea: Iturria eta Andre Maria zelaiguneko espazio libre publikoa.
- Jarduteko sistema: lankidetzeta.
- Berdin banatzeko, lagatzeko eta hiritartzeko gehieneko epea: behin-betikoz onesten denetik urte 1.
- Eraikitze baimena eskatzeko epea: Birsailkatze espedientea onesten denetik 2 urte.
- 3. BUK (10. etxadia).
- Mugaketa: Etxadiko Antolamendu Fitxa plano.
- Azalera: 580 m².
- Hasierako lur sailak: Zapataria kalea, 43.
- Xedatutako eraikuntza: Lotekako eraikuntza berria LEB 10-1.
- Lotekako eraikuntza berria LEB 10-2.
- Lotekako eraikuntza berria LEB 10-3.
- Lotekako eraikuntza berria LEB 10-4.
- Eraikin guztiek beheko oinean ataripea izango dute, Zapataria kalera emango duena eta 3 metro zabal izango dena.
- Okupazioa: 356 m².
- Oin kopurua: B + 2.
- Bizitoki kopurua: 8
- Lurraren lagapena: Espazio libre publikoa.
- Hiritartzea: Espazio libre publikoa.
- Antolamenduz kanpoko eraikinak: Zapataria kalea, 43.
- Jarduteko sistema: Konpentsazioa.
- Berdin banatzeko, lagatzeko eta hiritartzeko gehieneko epea: behin-betikoz onesten denetik 2 urte.
- Eraikitze baimena eskatzeko epea: Konpentsazio espedientea onesten denetik 2 urte.
- 4. BUK (14. etxadia).
- Mugaketa: Etxadiko Antolamendu Fitxa plano.
- Azalera osoa: 1.043 m².
- Pribatua: 731 m².
- Hasierako Lur sail pribatuak: Foru kalea, 25.
- Foru kalea, 27 (zati bat).
- Korta kalea, 1.
- Korta kalea, z/g.
- Arramel kalea, 8.
- Xedatutako eraikuntzak: Blokekako eraikuntza berria BEB 14-1.
- Blokekako eraikuntza berria BEB 14-2.
- Lotekako eraikuntza berria LEB 14-3.
- Lotekako eraikuntza berria LEB 14-4.
- Okupazioa: beheko oina: 583 m². (187 m² ataripearenak).
- 1. oina: 403 m².
- Delimitación: Plano Ficha Ordenación de Manzana.
- Superficie: 3.521 m².
- Parcelas Iniciales: Calle Mayor número 79. Calle Mayor número 80.
- Edificación Prevista: Calle Mayor número 79 - Casa Azkarraga.
- Nueva Edificación por lote NEL 3-1.
- Nueva Edificación por lote NEL 3-2.
- Nueva Edificación por lote NEL 3-3.
- Nueva Edificación por lote NEL 3-4.
- Nueva Edificación por lote NEL 3-5.
- Nueva Edificación por lote NEL 3-6.
- Nueva Edificación por lote NEL 6-1.
- Nueva Edificación por lote NEL 6-1.
- Nueva Edificación Compacta NEC 6-3.
- Ocupación: 1.462 m². (1.188 m². + 274 m²).
- Número de Plantas: B + 2.
- Número de Viviendas: 21 (20 + 1 existente).
- Cesión de Suelo: Caño. Espacio Libre Público Explanada Sta. María.
- Urbanización: Caño. Espacio Libre Público Explanada Sta. María.
- Sistema de Actuación: Cooperación.
- Plazo Máximo de Equidistribución, Cesión y Urbanización: 1 año a partir de la aprobación definitiva.
- Plazo para solicitud de Licencia de Edificación: 2 años desde la aprobación del Expediente de Reparcelación.
- UCR 3 (Manzana 10).
- Delimitación: Plano Ficha Ordenación de Manzana.
- Superficie: 580 m².
- Parcelas Iniciales: calle Zapataria, número 43.
- Edificación Prevista: Nueva Edificación por lote NEL 10-1.
- Nueva Edificación por lote NEL 10-2.
- Nueva Edificación por lote NEL 10-3.
- Nueva Edificación por lote NEL 10-4.
- Todas las edificaciones dispondrán un porche en Planta Baja a la calle Zapataria de 3 m. de anchura.
- Ocupación: 356 m².
- número de Plantas: B + 2.
- Número de Viviendas: 8.
- Cesión de Suelo: Espacio Libre Público.
- Urbanización: Espacio Libre Público.
- Edificios Fuera de Ordenación: calle Zapataria número 43.
- Sistema de Actuación: Compensación.
- Plazo Máximo de Equidistribución, Cesión y Urbanización: 2 años a partir de la aprobación definitiva.
- Plazo para solicitud de Licencia de Edificación: 2 años desde la aprobación del Expediente de Compensación.
- UCR 4 (Manzana 14).
- Delimitación: Plano Ficha Ordenación de Manzana.
- Superficie Total: 1.043 m².
- Privada: 731 m².
- Parcelas Privadas Iniciales: calle Fueros número 25.
- Calle Fueros número 27 (parcialmente).
- Calle Corta número 1.
- Calle Corta s/n.
- Calle Arramel número 8.
- Edificaciones Previstas: Nueva Edificación en Bloque NEB - 14-1.
- Nueva Edificación en Bloque NEB - 14-2.
- Nueva Edificación por lote NEL 14-3.
- Nueva Edificación por lote NEL 14-4.
- Ocupación: Planta Baja: 583 m². (187 m². de Porche).
- Planta 1ª: 403 m².

2. eta 3. oinak: 919 m².
- Oin kopurua: * BEB 14-1: BS + 3. Foru kaleko lerrokaduran 3 metro zabaleko ataripea utzi beharko da.

* BEB 14-2:

Beheko oina - Ataripea - Ataria.

1. oina - Ataripea - Eskailerak.

2. eta 3. oinak bizitokietarako.

* LEB 14- eta 14-4 : BS + 2.

- Bizitoki kopurua: 14.

- Lurraren lagapena: Espazio libre publikoa.

- Hiritartzea: Espazio libre pribatua.

- Antolamenduz kanpoko eraikinak: Foru kalea, 25.

Foru kalea, 27.

Korta kalea, 1.

Korta kalea, z/g.

- Jarduteko sistema: Konpentsazioa.

- Berdin banatzeko, lagatzeko eta hiritartzeko gehieneko epea: behin-betikoz onesten denetik urte bat.

- Eraikitze baimena eskatzeko epea: Konpentsazio espediente onesten denetik urte bat.

5. BUK (16. etxadia).

- Mugaketa: Etxadiko Antolamendu Fitxa planoak.

- Azalera osoa: 1.097 m².

Pribatua: 752 m².

- Hasierako Lur sail pribatuak: Foru Kalea, 25.

Foru kalea, 27 (zati bat).

- Xedatutako eraikuntzak: Blokekako eraikuntza berria BEB 16.1.

Lurrazpiko aparkalekua.

- Okupazioa: Beheko oina: 324 m². (87 m²-ataria).

1, 2 eta 3. oinak: 324 m².

- Oin kopurua:

* BEB 16-1: BS + derrigor beheko oinean Foru kaleko lerrokaduran 3 metro zabaleko ataripea utzi behar da nahitaez.

*Aparkalekua: Sotoko oin bat edo bi.

Aparkalekuaren gainaldea erabilera publikoko espazio pribatua izango da. Gutxienez 26 aparkaleku izango ditu.

- Bizitoki kopurua: 12.

- Lurraren lagapena: Espazio libre publikoa.

- Hiritartzea: Erabilera publikoko espazio libre publikoa eta espazio libre pribatua (aparkalekuaren gainean).

- Antolamenduz kanpoko eraikinak: Foru kalea, 27, Foru kalea, 29.

- Jarduteko sistema: Konpentsazioa.

- Berdin banatzeko, lagatzeko eta hiritartzeko gehieneko epea: behin-betikoz onesten denetik 6 hilabete.

- Eraikitze baimena eskatzeko epea: Konpentsazio espediente onesten denetik 6 hilabete.

68.2. Bizitokietarako jardun publikoko unitateak (BPU).

1. BPU (10. etxadia).

- Mugaketa: Etxadiko Antolamendu Fitxa planoak.

- Azalera osoa: 1.767 m².

Pribatua: 1.685 m².

- Hasierako lur sailak: Zapatari kalea, 45.

Zapatari kalea, 47.

Zapatari kalea, 40.

- Xedatutako eraikuntza: Lotekako eraikuntza berria LEB 1.

Lotekako eraikuntza berria LEB 2.

Lotekako eraikuntza berria LEB 3.

Lotekako eraikuntza berria LEB 4.

Lotekako eraikuntza berria LEB 5.

Lotekako eraikuntza berria LEB 6.

Lotekako eraikuntza berria LEB 7.

Plantas 2ª y 3ª: 919 m².

- Número de Plantas: * NEB - 14-1: PB + 3. Deberá dejar un porche de 3 m. de anchura en la alineación a la calle Fueros.

* NEB - 14-2:

Planta Baja - Porche - Portal.

Planta 1ª - Porche - Escaleras.

Plantas 2ª y 3ª Residencial.

* NEL - 14- y 14-4 : PB + 2.

- Número de Viviendas: 14.

- Cesión de Suelo: Espacio Libre Público.

- Urbanización: Espacio Libre Privado.

- Edificios Fuera de Ordenación: calle Fueros número 25.

Calle Fueros número 27.

Calle Corta número 1.

Calle Corta número s/n.

- Sistema de Actuación: Compensación.

-Plazo Máximo de Equidistribución, Cesión y Urbanización: 1 año a partir de la aprobación definitiva.

- Plazo para solicitud de Licencia de Edificación: 1 año desde la aprobación del Expediente de Compensación.

UCR 5 (Manzana 16).

- Delimitación: Plano Ficha Ordenación de Manzana.

- Superficie Total: 1.097 m².

Privada: 752 m².

- Parcelas Privadas Iniciales: calle Fueros número 25.

Calle Fueros número 27 (parcialmente).

- Edificaciones Previstas: Nueva Edificación en Bloque NEB - 16.1.

Aparcamiento Subterráneo.

- Ocupación: Planta Baja: 324 m². (87 m². de Porche).

Plantas 1ª, 2ª y 3ª: 324 m².

- Número de Plantas:

* NEB - 16-1: PB + 3, con la obligatoriedad de dejar un porche en Planta baja de 3 m. en la alineación a la calle Fueros.

*Aparcamiento: Una o dos plantas de Sótano.

El techo de aparcamiento constituirá un Espacio Privado de Uso Público. Dispondrá de un mínimo de 26 plazas.

- Número de Viviendas: 12.

- Cesión de Suelo: Espacio Libre Público.

- Urbanización: Espacio Libre Público y Espacio Libre Privado (sobre el Aparcamiento) de uso público.

- Edificios Fuera de Ordenación: calle Fueros número 27, calle Fueros número 29.

- Sistema de Actuación: Compensación.

- Plazo Máximo de Equidistribución, Cesión y Urbanización: 6 meses a partir de la aprobación definitiva.

- Plazo para solicitud de Licencia de Edificación: 6 meses desde la aprobación del Expediente de Compensación.

68.2. Unidades de Ejecución Públicas Residenciales UPR.

UPR 1 (Manzana 10).

- Delimitación: Plano Ficha Ordenación de Manzana.

- Superficie Total: 1.767 m².

Privada: 1.685 m².

- Parcelas Iniciales: calle Zapatari número 45.

Calle Zapatari número 47.

Calle Zapatari número 40.

- Edificación Prevista: Nueva Edificación por lote NEL 1.

Nueva Edificación por lote NEL 2.

Nueva Edificación por lote NEL 3.

Nueva Edificación por lote NEL 4.

Nueva Edificación por lote NEL 5.

Nueva Edificación por lote NEL 6.

Nueva Edificación por lote NEL 7.

Lotekako eraikuntza berria LEB 8.
 Lotekako eraikuntza berria LEB 9.
 Lotekako eraikuntza berria LEB 10.
 Lotekako eraikuntza berria LEB 11.
 Lotekako eraikuntza berria LEB 12.

Eraikuntza guztiek Zapatari kalera 3 metro zabaleko ataripea izango dute beheko oinean.

Lurrazpiko aparkalekuan: gutxienez 50 aparkaleku.

- Okupazioa: 928 m².
- Oin kopurua: B + 2.
- Bizitoki kopurua: 16.
- Lurraren lagapena: Espazio libre publikoa.
- Hiriritartzea: Espazio libre publikoa.

Erabilera publikoko espazio libre pribatua.

- Antolamenduz kanpoko eraikinak: Zapatari kalea, 40.
- Jarduteko sistema: desjabetzea.

Berdin banatzeko, lagatzeko eta hiriritartzeko gehieneko epea: behin-betikoz onesten denetik 2 urte.

- Eraikitze baimena eskatzeko epea: Desjabetze espediente onesten denetik 2 urte.

2. BPU (12. etxadia).

- Mugaketa: Etxadiko Antolamendu Fitxa planoan.
- Azalera osoa: 384 m².
- Hasierako lur sailak: Zapatari kalea, 28.

Zapatari kalea, 30.

Andre Maria atea, z/g.

- Xedatutako eraikuntza: Lotekako eraikuntza berria LEB 12-1.

Lotekako eraikuntza berria LEB 12-2.

- Okupazioa: 242 m².
- Oin kopurua: B + 2.
- Bizitoki kopurua: 4/6.
- Lurraren lagapena: Espazio libre publikoa.
- Hiriritartzea: Espazio libre publikoa.
- Jarduteko sistema: Desjabetzea.
- Berdin banatzeko, lagatzeko eta hiriritartzeko gehieneko epea: behin-betikoz onesten denetik 2 urte.
- Eraikitze baimena eskatzeko epea: desjabetze espediente onesten denetik 2 urte.

68.3. Ekipamenduko jardun publikoko unitateak (EPU).

1. EPU (II. etxadia).

- Hasierako lur sailak: Zapatari kalea, 32.
- Xedatutako eraikuntza: Eraikuntza berri trinkoa EBT 2-1.

Eraikuntza berri trinkoa EBT 2-2.

2. EPU (8. etxadia).

- Hasierako lur sailak: Zapatari kalea, 17. Lehengo zinema aretoa. Zapatari kalea, 23.
- Xedatutako eraikuntza: Erabilera anitzeko udal aretoa, 8. etxadiaren Eraikuntza Fitxa Planoan xedatutako mugak izango dituena.

3. EPU (9. etxadia).

- Hasierako lur sailak: Zapatari kalea, 29.

Zapatari kalea, 31.
 Zapatari kalea, 33, 35 eta 37.

- Xedatutako eraikuntza: Zapatari kalea, 29.

Lotekako eraikuntza berria LEB 9-1.
 Lotekako eraikuntza berria LEB 9-2.
 Eraikuntza berri trinkoa EBT 9-3.
 Eraikuntza berri trinkoa EBT 9-4.

Eraikuntza berriaren egoera berraztertze aukera arautzen du, xehetasun azterketa onetsiz. Azterketa horrek lerrokadurak eta eraikitze ahalmena mantendu behar ditu.

68.4. Jardun geroratuko unitateak (JGU).

1. JGU (I. etxadia).

- Hasierako lur saila: Zapatari kalea, 16.

Nueva Edificación por lote NEL 8.
 Nueva Edificación por lote NEL 9.
 Nueva Edificación por lote NEL 10.
 Nueva Edificación por lote NEL 11.
 Nueva Edificación por lote NEL 12.

Todas las edificaciones dispondrán un porche en Planta Baja a la calle Zapatari de 3 m de anchura.

Aparcamiento Subterráneo: Mínimo 50 plazas.

- Ocupación: 928 m².
- número de Plantas: B + 2.
- Número de Viviendas: 16.
- Cesión de Suelo: Espacio Libre Público.
- Urbanización: Espacio Libre Público.

Espacio Libre Privado de Uso Público.

- Edificios Fuera de Ordenación: calle Zapatari número 40.
- Sistema de Actuación: Expropiación.
- Plazo Máximo de Equidistribución, Cesión y Urbanización: 2 años a partir de la aprobación definitiva.
- Plazo para solicitud de Licencia de Edificación: 2 años desde la aprobación del Expediente de Expropiación.

UPR 2 (Manzana 12).

- Delimitación: Plano Ficha Ordenación de Manzana.
- Superficie Total: 384 m².
- Parcelas Iniciales: calle Zapatari número 28.

Calle Zapatari número 30.
 Portal de Santa María s/n.

- Edificación Prevista: Nueva Edificación por lote NEL 12-1.

Nueva Edificación por lote NEL 12-2.

- Ocupación: 242 m².
- Número de Plantas: B + 2.
- Número de Viviendas: 4/6.
- Cesión de Suelo: Espacio Libre Público.
- Urbanización: Espacio Libre Público.
- Sistema de Actuación: Expropiación.
- Plazo Máximo de Equidistribución, Cesión y Urbanización: 2 años a partir de la aprobación definitiva.
- Plazo para solicitud de Licencia de Edificación: 2 años desde la aprobación del Expediente de Expropiación.

68.3. Unidades de Ejecución Pública de Equipamiento UPE.

UPE 1 (Manzana II).

- Parcelas Iniciales: calle Zapatari, número 32.
- Edificación Prevista: Nueva Edificación Compacta NEC - 2-1.

Nueva Edificación Compacta NEC - 2-2.

UPE 2 (Manzana 8).

- Parcelas Iniciales: calle Zapatari, número 17. Antiguo Salón de Cine. calle Zapatari número 23.
- Edificación Prevista: Sala Multiusos Municipal con los límites marcados en el Plano Ficha de Edificación de la Manzana 8.

UPE 3 (Manzana 9).

- Parcelas Iniciales: calle Zapatari, número 29.

Calle Zapatari, número 31.
 Calle Zapatari, número 33, 35 y 37.

- Edificación Prevista: calle Zapatari, número 29.

Nueva Edificación por Lote NEL - 9-1.
 Nueva Edificación por Lote NEL - 9-2.
 Nueva Edificación Compacta NEC - 9-3.
 Nueva Edificación Compacta NEC - 9-4.

Prevé, la posibilidad de redefinir la situación de la nueva edificación, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que deberá respetar las Alineaciones y la capacidad edificatoria.

68.4. Unidades de Ejecución Diferida UED.

UED 1 (Manzana I).

- Parcela Inicial: calle Zapatari, número 16.

2. JGU (II. etxadia).
- Hasierako lur saila: Zapatari kalea, 24.
3. JGU (III. etxadia).
- Hasierako lur sailak: Zapatari kalea, 38.
Kale Nagusia, 69..
4. JGU (VI. etxadia).
- Hasierako lur sailak: Kale Nagusia, 74.
Kale Nagusia, 76.
Kale Nagusia, 78.
Andre Maria ateko lorategia.
5. JGU (8. etxadia).
- Hasierako lur sailak: Zapatari kalea, 19 (zinema zaharra izan ezik).
Zapatari kalea, 21.
6. JGU (9. etxadia).
- Hasierako lur sailak: Zapatari kalea, 25.
Zapatari kalea, 27.
7. JGU (10. etxadia).
- Hasierako lur sailak: Zapatari kalea, 41.
Andraiturri ateko espazio publikoa (zattia).
8. JGU (10. etxadia).
- Hasierako lur sailak: Zapatari kalea, 49.
Zapatari kalea, 51.
9. JGU (12. etxadia).
- Hasierako lur sailak: Harategi kalea, 12.
Harategi kalea, 14.
10. JGU (13. etxadia).
- Hasierako lur sailak: Simón Martínez Abad plaza, 2.
Simón Martínez Abad plaza, 4.
Simón Martínez Abad plaza, 6.
Simón Martínez Abad plaza, 8.
11. JGU (14. etxadia).
- Hasierako lur saila: Foru kalea, 23.
12. JGU (15. etxadia).
- Hasierako lur sailak: Arramel kalea, 1.
Arramel kalea, 3.
- 68.5. Zuzeneko jarduneko unitateak.

Hurrengo hauek hartuko dira zuzeneko jarduneko unitateetat: aurreko ataletan sartuta ez daudenak eta «Kudeaketa Moduak» planoan grafikoki jasota daudenak.

Zuzeneko jarduneko unitateetat hartutako hasierako lur sail bat edo batzuk gauzatzera koan, bertan agertzen ez den kausa bategatik, xedatutako antolamendua burutu ahal izateko, beste lur sail batek edo batzuen esku hartzea nahitaezkoa balitz, Udalak dagozkion jarduneko unitate berriak ezarriko ditu, antolamendua bete dadin.

2. KAPITULUA

KUDEAKETA MODUAK

69. artikulua: Zuzeneko jarduneko unitateen kudeaketa moduak.

Zuzeneko jarduneko unitateen birgaitze babestuko ekintzak zuzenean gauza daitezke, eraikuntza egitasmoa aurkeztuz; ez da beharrezkoa betebeharrak eta onurak banatzeko espedienteak alde aurretik onartzea. Eraikuntza egitasmoak, berez dagozkion zehaztapenez gain, hurrengo hauek ere bete behar ditu:

1.- Antolamenduz kanpoko lerrokaduren eta eraikuntzen planoan eta Espazio Libreen Jarduneko Graduko planoan xedatutakori jarraituz dagozkion nahitaez laga beharreko lurak zehaztea.

2.- Unitate katalogoari jarraituz dagozkion Eraikuntza Jarduketaren Arautegia eta Eraikuntzaren Ordenantza bete direla arrazoitzea.

3.- Unitatearen jabeek, edo alde aurretik zegoen eraikina izanez gero, eraikitako azaleraren jabeen bi herenek, birgaitze ekintzak gauzatzeko dituztela onesten dutela frogatzea. Aldez aurretik zegoen

- UED 2 (Manzana II).
- Parcela Inicial: calle Zapatari, número 24.
- UED 3 (Manzana III).
- Parcelas Iniciales: calle Zapatari, número 38.
Calle Mayor, número 69.
- UED 4 (Manzana VI).
- Parcelas Iniciales: Calle Mayor, número 74.
Calle Mayor, número 76.
Calle Mayor, número 78.
Parque Jardín en el Portal de Santa María.
- UED 5 (Manzana 8).
- Parcelas Iniciales: calle Zapatari, número 19 (salvo Antiguo Cine).
calle Zapatari, número 21.
- UED 6 (Manzana 9).
- Parcelas Iniciales: calle Zapatari, número 25.
Calle Zapatari, número 27.
- UED 7 (Manzana 10).
- Parcelas Iniciales: calle Zapatari, número 41.
Espacio Público Portal de Andraiturri (parte).
- UED 8 (Manzana 10).
- Parcelas Iniciales: calle Zapatari, número 49.
Calle Zapatari, número 51.
- UED 9 (Manzana 12).
- Parcelas Iniciales: calle Carnicería, número 12.
Calle Carnicería, número 14.
- UED 10 (Manzana 13).
- Parcelas Iniciales: Plaza Simón Martínez Abad número 2.
Plaza Simón Martínez Abad número 4.
Plaza Simón Martínez Abad número 6.
Plaza Simón Martínez Abad número 8.
- UED 11 (Manzana 14).
- Parcela Inicial: calle Fueros, número 23.
- UED 12 (Manzana 15).
- Parcelas Iniciales: calle Arramel, número 1.
Calle Arramel, número 3.
- 68.5. Unidades Directas de Actuación.

Se determinan como Unidades Directas de Actuación a todas aquellas no incluidas en los apartados anteriores y se señalan gráficamente en el Plano "Formas de Gestión".

En el caso de que en el desarrollo de la ejecución del Plan alguna o algunas parcelas iniciales determinadas como Unidades Directas de Actuación, por circunstancias no contempladas en el mismo, requirieran del concurso de otra u otras parcelas iniciales para llevar a efecto la Ordenación prevista, el Ayuntamiento establecerá las nuevas Unidades de Ejecución correspondientes que permitan resolver adecuadamente la Ordenación.

CAPITULO 2º

FORMAS DE GESTIÓN

Artículo 69. Formas de Gestión de las Unidades de Actuación Directa.

Las Acciones de Rehabilitación Protegida de las Unidades de Actuación Directa se podrán llevar a efecto de forma directa, sin la necesidad previa de aprobación de un Expediente de Reparto de Cargas y Beneficios, mediante la presentación de un Proyecto de Edificación que, además de contener las determinaciones que por su naturaleza le correspondan, cumplimente los siguientes extremos:

1.- Establecer las cesiones obligatorias de terreno que procedan de conformidad con lo previsto en el Plano de Alineaciones y Edificación Fuera de Ordenación y en el Plano de Grado de Actuación de Espacios Libres.

2.- Justificar el cumplimiento de la Normativa de Intervención Constructiva y de la Ordenanza de Edificación que le correspondan de acuerdo con la Catalogación prevista para la Unidad.

3.- Acreditar la aceptación de ejecutar las Acciones de Rehabilitación por parte de los propietarios de la Unidad, o al menos la de los propietarios de las dos terceras partes de la superficie cons-

eraikina izanez gero, birgaitzearekin ados ez dauden jabeen erai-kuntzaren zatia desjabetzeko ahalmena izango du.

69.1. Birgaitze ekintzen aurreko eraikuntzaren araudia. Birgaitze ekintzak gauzatu arte, antolamenduz kanpoko lerrokaduren eta eraikuntzan planoan zehazten ez diren eraikinen zatia edo zatiak eta baimendutako gehieneko altuerak gainditzen dituzten eraikinen zatiak antolamenduz kanpo geratzen direla aitortuko da. Haietan irimotzeko eta egonkortasuna emateko obrak baino ez dira baimenduko, eraikinen hondamen orokorra saihesteko, baldin eta obra hauek egiturako elementuen (zutabeak, forjatuak, habeak, e.a....) %20ri eragiten badiote gehienez. Gainera, desjabetzearearen ondorioetarako, jabeak berariaz adierazi behar du eraikinen balioaren igoerari uko egiten diola. Horretarako, obrak baimendu baino lehen, eraikinen balioa jabetzaren Erregistroan eman behar da.

70. artikulua: Bizitokietarako jardun unitate konposatuaren kudeaketa modua.

70.1. Jarduteko sistema. Jardun unitate konposatuak gauzatzeko jarduteko sistema konpentsazioa izango da, 2. BUKerako izan ezik. Horretarako, kooperazio sistema ezartzen da.

70.2. Konpentsazio espedientea. Konpentsazio sistema duten unitateetan, Birgaitze babestuko ekintzak hasi baino lehen, Unitatearen Konpentsazio espedientea beharrezkoa izango da. Txosten honek Planaren zehaztapenak bete beharko ditu.

70.3. Konpentsazio Espedientearen epeak. Planaren indarraldiko lehenengo hiru hilabeteetan ez badira Konpentsazio Batzarrak eratu, legeak ezartzen dituen bermeak ziurtatu ondoren, Udalak jarduteko estatuen eta oinarrien proiektua hiru hilabeteetan aurkezten eska diezaike eragindako jabeek, unitate bakoitzean aurkeztutako birgaitze eskaeren arabera.

Jabeek adierazitako epean eskatutako dokumentuak aurkeztu ezean, Udalak konpentsazio sistema Lurraren Legeak xedatutako beste edozeinekin ordezka dezake.

Lagatzeko eta berdin banatzeko betebeharrak unitate bakoitzetarako ezarritako epean bete behar dira. Aipaturiko epean betebeharrak hori bete ezean, Udalak konpentsazio sistema hirigintzari buruzko legerian xedatutako beste edozeinekin ordezka dezake.

70.4. Konpentsazio proiektuaren baldintzak. Konpentsazio proiektuak, berezkoak dituen zehaztapenez gain, hurrengoak ere jaso behar ditu:

- 1.- Arautegia betetzen dela justifikatzea.
- 2.- Beharrezko erasketak gauzatzeko eta Udalari nahitaez laga beharreko lurak Udalaren esku uzteko epea ezartzea.

- 3.- Birgaitze ekintzak gauzatzeko epea ezartzea.

Kompentsazio proiektuetan dauden baldintzak bete ezean, Udalak konpentsazio batzarraren ordezkari jardun dezake, beharrezko ondusunak desjabetuz eta xedatutako obrak burutuz, jabeek dagokien kostuaren zatia ordainaraziz.

70.5. Birgaitze ekintzen aurreko eraikuntzaren araudia. Birgaitze ekintzak gauzatu arte, Antolamenduz kanpoko Lerrokaduren eta Eraikuntzaren Planoan zehazten ez diren eraikinen zatia edo zatiak eta baimendutako gehieneko altuerak gainditzen dituzten eraikinen zatiak antolamendutik kanpo geratzen direla aitortuko da. Haietan irimotzeko eta egonkortasuna emateko obrak baino ez dira baimenduko, eraikinen hondamen orokorra saihesteko, baldin eta obra hauek egiturako elementuen (zutabeak, forjatuak, habeak, e.a....) %20ri eragiten badiote gehienez. Gainera, desjabetzearen ondorioetarako, jabeak berariaz adierazi behar du eraikinen balioaren igoerari uko egiten diola. Horretarako, obrak baimendu baino lehen, eraikinen balioa jabetzaren Erregistroan eman behar da.

71. artikulua: Bizitokietarako jardun publikoko unitateetako kudeaketa modua.

truida, 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 e intervenir en su rehabilitación.

69.1. Régimen de la Edificación Previo a las Acciones de Rehabilitación. En tanto no se realicen las Acciones de Rehabilitación, la parte o partes de los edificios que queden fuera de las Alineaciones definidas en el Plano de Alineaciones y Edificación Fuera de Ordenación, queda declarada Fuera de Ordenación, así como las partes de los mismos que excedan de las alturas máximas permitidas, autorizándose exclusivamente en ellas la realización de obra de consolidación y estanqueidad condujentes a evitar la ruina general del edificio, siempre que dichas obras no afecten a un porcentaje superior al 20% de ninguno de los elementos estructurales (pilares, forjados, vigas, etc.). Además el propietario deberá renunciar expresamente al incremento del valor del edificio a efectos de expropiación, para lo que se deberá fijar dicho con carácter previo a la autorización de las obras, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 70. Formas de Gestión de las Unidades de Ejecución Compuestas Residenciales.

70.1. Sistema de Actuación. Para la ejecución de las Unidades Compuestas de Actuación se fija el Sistema de Compensación, con excepción de la Unidad UCR 2 para la que se fija el Sistema de Cooperación.

70.2. Expediente de Compensación. En las Unidades con Sistema de Actuación de Compensación, con carácter previo a la ejecución de las Acciones de Rehabilitación Protegida será imprescindible la aprobación del Expediente de Compensación de la Unidad, que deberá cumplir las determinaciones del Plan.

70.3. Plazos del Expediente de Compensación. Pasados los tres primeros meses de vigencia del plan sin haberse constituido las correspondientes Juntas de Compensación, con las garantías que establece la Ley, el Ayuntamiento, de acuerdo con las solicitudes de Rehabilitación formuladas en cada unidad podrá requerir a los propietarios afectados para la legal presentación del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, en el plazo de tres meses.

Si los propietarios no presentasen los documentos en el plazo expresado, el Ayuntamiento podrá sustituir el sistema de compensación por cualquiera de los otros previstos en la Ley del Suelo.

El cumplimiento de los deberes de Cesión y Equidistribución deberá realizarse en el plazo fijado para cada Unidad. Finalizado el Plazo sin haberse cumplido dicho requisito el Ayuntamiento podrá sustituir el Sistema de Compensación por cualquiera de los otros previstos en la Legislación Urbanística.

70.4. Condiciones del Proyecto de Compensación. El Proyecto de Compensación, además de las determinaciones que le son propias deberá contener los siguientes extremos:

- 1.- Justificación del cumplimiento de la Normativa.
- 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.

70.5. Régimen de la Edificación previo a las Acciones de Rehabilitación. En tanto no se realicen las Acciones de Rehabilitación, la parte o partes de los edificios que queden fuera de las Alineaciones definidas en el Plano de Alineaciones y Edificación fuera de Ordenación, queda declarada Fuera de Ordenación, así como las partes de los mismos que excedan de las alturas máximas permitidas, autorizándose exclusivamente en ellas la realización de obra de consolidación y estanqueidad condujentes a evitar la ruina general del edificio, siempre que dichas obras no afecten a un porcentaje superior al 20% de ninguno de los elementos estructurales (pilares, forjados, vigas, etc.). Además el propietario deberá renunciar expresamente al incremento del valor del edificio a efectos de expropiación, para lo que se deberá fijar dicho valor con carácter previo a la autorización de las obras, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 71. Forma de Gestión de las Unidades de Ejecución Pública Residenciales.

71.1. Jarduteko sistema. Bizitokietarako jardun publikoko unitateak gauzatzeko desjabetze sistema ezartzen da.

71.2. Birgaitze ekintzen aurreko eraikuntzaren araudia. Birgaitze ekintzak gauzatu arte, Antolamenduz kanpoko Lerrokaduren eta Eraikuntzaren Planoan zehazten ez diren eraikinen zatia edo zatiak eta baimendutako gehieneko altuerak gainditzen dituzten eraikinen zatia antolamendutik kanpo geratzen direla aitortuko da. Haietan irimozteko eta egonkortasuna emateko obrak baino ez dira baimenduko, eraikinen hondamen orokorra saihesteko, baldin eta obra hauek egiturako elementuen (zutabeak, forjatuak, habeak, e.a....) %20ri eragiten badiote gehienez. Gainera, desjabetzearen ondorioetarako, jabeak berariaz adierazi behar du eraikinen balioaren igoerari uko egiten diola. Horretarako, obrak baimendu baino lehen, eraikinen balio Jabetzaren Erregistroan eman behar da.

72. artikulua: Ekipamenduko jardun publikoko unitateetako kudeaketa modua.

72.1. Jarduteko sistema. Ekipamenduko jardun publikoko unitateak gauzatzeko desjabetze modua ezartzen da.

72.2. 1. EPU eta 3. EPU Ekipamenduko jardun publikoko unitateen birgaitze ekintzen aurreko eraikuntzaren araudia. Dauden eraikinen ez dira antolamenduz kanpo adieraziko, eta beraz, mantentzeko, beharrezkoak izan litezkeen indartzeko edo eraberritzeko obrak mugatu gabe.

73. artikulua: Jardun geroratuko unitateetako kudeaketa modua.

73.1. Jarduteko sistema. Jardun geroratuko unitateak gauzatzeko konpentsazio sistema ezartzen da.

73.2. Konpentsazio espedienteak. Birgaitze ekintzak gauzatu aurretik, Unitatearen Konpentsazio espediente onestea derrigorrezkoa izango da. Txosten honek Planaren zehaztapenak bete behar ditu.

73.3. Konpentsazio espedientearen epeak. Konpentsazio espedienteaz ipazidetzeko ez da, berez, eperik ezartzen; hala ere, Udalak ezar ditzake.

73.4. Konpentsazio espedientearen baldintzak. 70.4. idatz zatian xedatutakoak.

73.5. Birgaitze babestutako ekintzen aurreko eraikuntzaren araudia. Jardun geroratuko unitate konposatueta dauden eraikinen antolamenduz kanpo daudela aitortzen da. Hala ere, birgaitze babestutako ekintzak ez diren mantentze eta eraberritze obrak onartzen dira, baina, hartara, ezingo dute birgaitze integratuko eremuetarako laguntzarik jaso. Laguntza horiek Hiritartu eta Eraikitako Ondarea Birgaitzeko Jarduera Babestuei buruzko Dekretuan eta plan honetan zehazten dira.

3. KAPITULUA

BIRGAITZE EKINTZETAKO BALDINTZAK, BIRGAITZEAREN ONURADUNEN ESKUBIDEAK ETA UDALAREN AHALMENAK

74. artikulua: Birgaitze ekintzetako baldintzak.

Birgaitze ekintzetako baldintzak honako hauek dira: Plan Berezian eta Eusko Jaurlaritzaren Hiritartu eta Eraikitako Ondarea Birgaitzeko Jarduera Babestuei buruzko Dekretuan xedatutako zehaztapenak betetzea, eta bereziki, Hirigintza Egokitzapena erdiesteko eta Antolamendu Berria espazio libre publikoetarako xedatutako neurriak lortzeko egiten diren zehaztapenak betetzea.

75. artikulua: Birgaitzearen onuradunen eskubideak.

Oro har, birgaitzearen onuradunen eskubideak hauek dira: Plan Berezian baimendutako eraikitze aprobetxamendua, Eusko Jaurlaritzaren 214/96 Dekretuan (hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzkoa) xedatutako Finantzaketarako Laguntzak eta Plan Berezia Foru Aldundiaren kontura (Aguardingo Udalarekin batera egile subsidiarioa dena) xedatzen dituen laguntza osagarriak. Laguntza horiek Eusko Jaurlaritzaren 214/96 Dekretuan xedatutakoen izaera berekoak dira eta haien kopuruaren erdia.

Lur sailtan edo eraikuntza-unitateetan hirigintza-egokitzapenerako egin beharreko lagapenei eta obrei dagokienez eta Hiritartu eta Eraikitako Ondarea Birgaitzeko Jarduera Babestuei buruzko Dekretuaren 25. artikuluan xedatutakoei dagokienez, hurrengo ezarritzen da:

71.1. Sistema de Actuación. Para la ejecución de las Unidades de Gestión Pública Residenciales se fija el sistema de Expropiación.

71.2. Régimen de la Edificación previo a las Acciones de Rehabilitación. En tanto no se realicen las Acciones de Rehabilitación, la parte o partes de los edificios que queden fuera de las Alineaciones definidas en el Plano de Alineaciones y Edificación Fuera de Ordenación, queda declarada Fuera de Ordenación, así como las partes de los mismos que excedan de las alturas máximas permitidas, autorizándose exclusivamente en ellas la realización de obra de consolidación y estanqueidad condujentes a evitar la ruina general del edificio, siempre que dichas no afecten a un porcentaje superior al 20% de ninguno de los elementos estructurales (pilares, forjados, vigas, etc.). Además el propietario deberá renunciar expresamente al incremento del valor del edificio a efectos de expropiación, para lo que se deberá fijar dicho valor con carácter previo a la autorización de las obras, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 72. Forma de Gestión de las Unidades de Ejecución Pública de Equipamiento.

72.1. Sistema de Actuación. Para la ejecución de las Unidades de Ejecución Pública de Equipamiento se fija el sistema de Expropiación.

72.2. Régimen de la Edificación previo a las Acciones de Rehabilitación de las Unidades de Ejecución Pública de Equipamiento UPE1 y UPE3. Las edificaciones existentes no quedan declaradas Fuera de Ordenación por lo que podrán ser mantenidas sin limitarse las condiciones de las obras de consolidación o reforma que pudieran ser necesarias.

Artículo 73. Forma de Gestión de las Unidades de Ejecución Diferida.

73.1. Sistema de Actuación. Para la ejecución de las Unidades de Ejecución Diferida se fija el sistema de Compensación.

73.2. Expediente de Compensación. Con carácter previo a la ejecución de las Acciones de Rehabilitación, será imprescindible la aprobación del expediente de Compensación de la Unidad, que deberá cumplir las determinaciones del Plan.

73.3. Plazos del Expediente de Compensación. No se establecen plazos para la tramitación del Expediente de Compensación, pudiendo sin embargo establecerlos el Ayuntamiento.

73.4. Condiciones del Expediente de Compensación. Los previstos en el apartado 70.4.

73.5. Régimen de la Edificación previo a las Acciones de Rehabilitación Protegida. Los edificios existentes en las Unidades Compuestas de Ejecución Diferida quedan declaradas Fuera de Ordenación, admitiéndose no obstante la realización de obras de Conservación y Consolidación que no tendrán la consideración de Intervenciones de Rehabilitación Protegida, no pudiéndose acoger a las Ayudas previstas en Áreas de Rehabilitación Integrada, establecidos en el Decreto R.P.U.E. y en el presente Plan.

CAPITULO 3º.

CONDICIONES DE LAS ACCIONES DE REHABILITACIÓN, DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA REHABILITACIÓN Y FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO

Artículo 74. Condiciones de las Acciones de Rehabilitación.

Son condiciones de las acciones de rehabilitación el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Plan Especial y en el Decreto 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 75. Derechos de los Beneficiarios de la Rehabilitación.

Con carácter general los derechos de los beneficiarios de la rehabilitación son el aprovechamiento edificatorio permitido en el Plan Especial, las Ayudas de Financiación previstas en el Decreto R.P.U.E. 214/96 del Gobierno Vasco, y las Ayudas complementarias que por su parte establece el Plan Especial con cargo a la Excm. Diputación Foral, actora con carácter subsidiario del Ayuntamiento de Salvatierra-Agurain, consistentes en ayudas de igual naturaleza a las previstas en el Decreto R.P.U.E. 214/96 del Gobierno Vasco y de la mitad de su cuantía.

En relación con las cesiones y obras que deban realizarse para la Adecuación Urbanística de las distintas unidades parcelarias o edificatorias y los efectos de lo previsto en el artículo 25 del Decreto R.P.U.E., se establece lo siguiente:

75.1. Eraikuntza intentsiboko zonetan dauden lur sailak eta eraikuntza unitateak. Eraikuntza intentsiboko zonetak lur sailletan eta eraikuntza unitateetan hirigintza-egokitzapenerako egin behar diren obrak eta lagapenak Hirirtartu eta Eraikitako Ondarea Birgaitzeko Jarduera Babestuei buruzko Dekretuaren 22.2. artikuluan xedatutakoaren menpe egongo dira eta finantzaketa publikoa izango dute. Finantzaketa hau hurrengo honetan datza:

1. Eraikuntzak okupatutako hasierako lur sailen azalera espazio libre publikorako laga behar denean, azaleraren balioa ordainduko da.

2. Antolamenduz kanpoko azalera eraikia espazio libre publikoa edo pribatua okupatzeagatik eraitsi behar denean, azaleraren balioa ordainduko da.

3. Antolamenduz kanpo jotako eraikinen zati eraitsiaren kostuagatik eta ixteko eta estaltzeko elementuak birjartzearen kostuagatik ordainduko da. Eraispn obra horiek aurreko paragrafoan aipatu dira.

4. 2. paragrafoan adierazitako obrek eragiten dituzten bizitoki-tako zerbitzuak osorik finantzatu dira, baldin eta gutxieneko zerbitzutat hartzen badira.

75.2. Eraikigarritasun ertaineko zonan dauden lur sailak eta eraikuntza unitateak. Eraikigarritasun ertaineko zonako unitateen hirigintza-egokitzapenerako egin behar diren obrak eta lagapenak dauden lekuko Jardunek Unitateen hirigintza betebeharrak izango dira eta Antolamenduan xedatutako aprobetxamendu berriekin konpentzatuko dira.

75.3. Antolamendu geroratuko zonan dauden lur sailak edo eraikuntza unitateak. Antolamendu geroratuko zonako unitateen hirigintza-egokitzapenerako egin behar diren obrek eta lagapenek dagoen Jardunek Unitateen hirigintza betebeharrak osatuko dituzte eta ezin izango dira Hirirtartu eta Eraikitako Ondarea Birgaitzeko Jarduera Babestuei buruzko Dekretuaren 22.2 artikuluan xedatutakoaz baliatu.

76. artikulua: Udalaren ahalmenak.

76.1. Udalak hurrengoetan esku hartzeko ahalmena dauka: birgaitze obretan, Plan Berezia xedatzen dituenetan, Hirirtartu eta Eraikitako Ondarea Birgaitzeko Jarduera Babestuei buruzko Dekretuak eta indarrean dagoen legeriak zehaztutakoetan.

76.2. Bereziki Udalak du birgaitze prozesuetan zuzenean esku hartzeko ahalmena, beste birgaitze ekintzetan nahitaezko faktoreak lortu behar direla, esate baterako, barne etxadietan iturrien erabateko iragankortasuna, arrazoitzen denean. Horretarako eragindako ondasunak osorik edo partzialki desjabetu ditzake.

76.3. Bere ahalmenez baliatuta eta birgaitzea suspertzeko asmotan, Udalak espazio libre publikoetan eta planaren eremuan hiritartzeak dakartzan gastuak ordainduko ditu, dagozkion zerga berezietan eginez. Honek ezin du, inola ere, kontzeptu horrengatik eta desjabetzeari dagokionez preziorik igotz.

76.4. Uztailaren 30eko 214/1996 Dekretuak xedatutakoaren arabera, Udalak berriazko hitzarmenak ezar ditzake birgaitze babestuko ekintzak gauzatzeko eta finantzatzeko, baldin eta ekintza hauen helburua komunitatearen ekipamendua lortzea, eremua hiritartzea eta babeseko bizitokiak sustatzea bada.

IV. TITULUA BABES ARKEOLOGIKOA

77. artikulua: Aguraingo hirigune historikoko zona arkeologikoa.

Barne eraberrikuntzako planaren (BEP) lurralde eremuaren mugaketa 2. planoan (Eraikuntzaren Katalogoa) eta 8. planoan (Espazio libreak) dago jasota. Lurralde eremu hori kultura ondasun inbentariatu izendatu dute, monumentu multzo kategoriarekin. Hala xedatu du Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailak 1998ko abenduaren 2ko Aginduan. Eremu horretan, bada, Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legeak 45.5 artikuluan xedatutako babesa aplikatuko da. Artikulu horrek honakoa dio:

«5.- Zergumagutako arkeologi alde edo ondasunetan eta zerrendatutakoetan eragina izanezko edozein eratako lanen ondorioz arkeologi jarduna beharrezko izan dadinetan, sustatzaileak dagokion arkeologi egitasmoa aurkeztu beharko dio dagokion foru aldundiari, lan horiek egiteratu baino lehen onartzeko. Eragina izanezko lanak egingo dituztenak herri-legepeko erakundeak badira, egitasmo horren dirubideak sustatzailearen konturakoak izango dira. Bestelakoetan,

75.1. Unidades Parcelarias y Edificatorias situadas en la Zona de Edificación Intensiva. Las obras y cesiones que deban efectuarse para la Adecuación Urbanística de las unidades situadas en la zona de Edificación Intensiva se acogerán a lo previsto en el artículo 22.2. del Decreto R.P.U.E. y será de financiación pública que se concretará a los siguientes aspectos:

1. Indemnización por el valor de las superficies de las parcelas iniciales ocupadas por la edificación que deban ser cedidas para Espacios Libres Públicos.

2. Indemnización por el valor de la superficie edificada declarada Fuera de Ordenación, que deba ser derribada por ocupar Espacio Libre Público o Privado.

3. Indemnización por el coste de las obras de demolición de la parte de los edificios, declarados Fuera de Ordenación, reseñadas en el párrafo anterior, y de la reposición de los elementos de cerramiento y cubrición afectados.

4. Financiación íntegra de los servicios de las viviendas afectadas, por las obras señaladas en el Párrafo 2, que tengan la consideración de servicios mínimos.

75.2. Unidades Parcelarias y Edificatorias situadas en la Zona de Edificabilidad Media. Las Obras y cesiones que deban efectuarse para la Adecuación Urbanística de las Unidades situadas en la zona de Edificabilidad Media, constituirán las cargas urbanísticas de las Unidades de Ejecución en las que se sitúan y se verán compensadas con los nuevos aprovechamientos previstos en la Ordenación.

75.3. Unidades Parcelarias o Edificatorias situadas en la Zona de Nueva Ordenación Diferida. Las obras y cesiones que deban efectuarse para la Adecuación Urbanística de las Unidades situadas en la zona de Ordenación Diferida constituirán las cargas urbanísticas de las respectivas unidades de Ejecución, y no se podrán acoger a lo previsto en el artículo 22.2 del Decreto R.P.U.E.

Artículo 76. Facultades del Ayuntamiento.

76.1. Son facultades de intervención del Ayuntamiento en las acciones de Rehabilitación, las que se establecen en el Plan Especial, así como las que le confiere el Decreto R.P.U.E. 214/96 y la vigente Legislación Urbanística.

76.2. Especialmente el Ayuntamiento estará facultado para intervenir directamente en el proceso de rehabilitación en aquellos casos justificados por la necesidad de la consecución de factores determinantes en las restantes acciones rehabilitadoras, como es la transitabilidad total de los caños en las manzanas interiores para lo cual podrá proceder a la expropiación de las propiedades afectadas parcial o totalmente.

76.3. El Ayuntamiento haciendo uso de sus facultades y en razón de incrementar la incentivación de la Rehabilitación, asumirá los costes de la urbanización de los Espacios Libres Públicos, del Área del Plan, 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.

76.4. Conforme a lo establecido en el Decreto 214/1996 de 30 de julio, el Ayuntamiento podrá establecer convenios específicos para la ejecución y financiación de Actuaciones de Rehabilitación protegida dirigidas a la Consecución del Equipamiento Comunitario, la Urbanización del Ámbito y la promoción de viviendas de protección.

TITULO IV PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 77. Zona Arqueológica del Casco Histórico de Salvatierra.

El Área del Ámbito del P.E.R.I. cuya delimitación se recoge en los Planos número 2 Catalogo de la Edificación y número 8 Catalogo de los Espacios Libres, ha sido declarada Bien Cultural Inventariado con la categoría de Conjunto Monumental, por la Orden de 2 de diciembre de 1.998 de la Consejería de Cultura del Gobierno Vasco, siendo por tanto de aplicación en este área la protección que la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco establece en el artículo 45.5, que a continuación se transcribe:

«5.- En los casos en que la actuación arqueológica se haga necesaria como consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a zonas o bienes arqueológicos calificados y a los inventariados, el promotor deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral correspondiente para su aprobación previa a la ejecución de aquéllas. Su financiación correrá a cargo del titular de las actuaciones afectantes en el caso de que se trate de

gastuak araudiz finka daitezten neurrietan emanez, gastuak bere gain hartzen partaide izango da dagokion foru-aldundia, beharrezko iritzi-tako egitasmoa artez egiteratzen badu salbu. Dena dela, arkeologi lanak izango duen kostu osoaren ehuneko 50ekoa ordaintzera behartuta dago foru aldundia.»

I. eranskina

I. ETXADIA

- Kale Nagusia, 7 -Kale Nagusira begira dagoen fatxadako hegalkina.
- Kale Nagusira begira dagoen beheko oineko tartearen neurriak.
- Kale Nagusia, 13 -Kale Nagusira begira dagoen beheko oineko tartearen neurriak.
- Zapatari kalea, 6 -Beheko oinaren neurria eta kokapena.
- Zapatari kalea, 18 -Fatxadaren materiala eta beheko oinaren tartea.

II. ETXADIA

- Kale Nagusia, 63 - Beheko oineko tarteen neurriak eta fatxadako materiala.
- Zapatari kalea, 26 - Goiko oineko tarteen neurriak.

III. ETXADIA

- Kale Nagusia, 75 - Hegalkina.
- Kale Nagusia, 77 - Hegalkina eta fatxadako materiala.

IV. ETXADIA

- Kale Nagusia, 4 -Kale Nagusira begira dagoen fatxadako hegalkina.
- Komentuko plazara begira dagoen fatxadako goiko tarteen neurriak.
- Kale Nagusia, 10 -Komentuko plazara begira dagoen fatxada goiko tarteen neurriak.
- Kale Nagusia, 14 - Kale Nagusira begira dagoen fatxadako beheko oinen tarteen neurriak.
- Komentuko plazara begira dagoen fatxadako goiko tarteen neurriak.
- Kale Nagusia, 34 -Kale Nagusira begira dagoen fatxadako beheko oineko tarteen neurriak.
- Harategi kalera begira dagoen fatxadako beheko eta goiko oinetako tarteen neurriak.

V. ETXADIA

- Kale Nagusia, 42 -Harategi kalera begira dagoen fatxadako materialak goiko oinetan.
- Kale Nagusia, 46 -Harategi kalera begira dagoen fatxadako materiala.
- Kale Nagusia, 50 -Kale Nagusira begira dagoen beheko oineko tarteen neurriak.
- Kale Nagusia, 52- Harategi kalera begira dagoen fatxadako materiala .
- Kale Nagusia, 56- Harategi kalera begira dagoen fatxadako goiko tarteen neurriak.
- Kale Nagusia, 62 -Harategi kalera begira dagoen fatxadako hegalkina.

VI. ETXADIA

- Kale Nagusia, 68 -Kale Nagusira begira dagoen fatxadako beheko oinen tarteen neurriak.

7. ETXADIA

- Errege atea, 5 - Errege atera begira dagoen fatxadako beheko oineko tarteen neurriak
- San Joan plaza, 2 - Harresira begira dagoen fatxadako goiko oineko zabaltza.
- Harresira begira dauden goiko tarteen neurriak.
- San Joan plaza, 3 - San Joan plazara begira dagoen fatxadako materiala.
- Beheko oineko tarteen neurriak.
- Harresira begira dagoen fatxadako goiko tarteen neurria.
- San Joan plaza,- Harresira begira dagoen fatxadako goiko tarteen neurriak.

entidades de derecho público. EN caso contrario, la diputación foral correspondiente participará en la asunción de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que ejecute directamente el proyecto que estime necesario. En todo caso, la Diputación Foral estará obligada a satisfacer el 50 por 100 del monto total que suponga la actuación arqueológica.".

Anexo I

MANZANA I.

- Calle Mayor, 7-Cuerpo Volado en la Fachada a Calle Mayor.
- Dimensión Hueco de Planta Baja a Calle Mayor.
- Calle Mayor, 13-Dimensión Hueco de Planta Baja a Calle Mayor.

- Calle Zapatari, 6-Dimensión y Situación Hueco de Planta Baja.
- Calle Zapatari, 18-Material de Fachada y Dimensión Hueco de Planta Baja.

MANZANA II.

- Calle Mayor, 63-Dimensiones de Huecos y Material de Fachada en Planta Baja.
- Calle Zapatari, 26-Dimensiones de Huecos de Plantas Superiores.

MANZANA III.

- Calle Mayor, 75-Cuerpo Volado.
- Calle Mayor, 77-Cuerpo Volado y Material de Fachada.

MANZANA IV.

- Calle Mayor, 4-Cuerpo Volado Fachada a Calle Mayor.
- Dimensión Huecos Superiores Fachada a Plaza del Convento.
- Calle Mayor, 10-Dimensión Huecos Superiores Fachada a Plaza del Convento.
- Calle Mayor, 14-Dimensión Huecos Planta Baja Fachada a Calle Mayor.
- Dimensión Huecos Superiores Fachada a Plaza del Convento.

- Calle Mayor, 34-Dimensión Huecos Planta Baja Fachada a Calle Mayor.
- Dimensión Hueco Planta Baja y Superiores Fachada a calle Carnicería.

MANZANA V.

- Calle Mayor, 42-Material de Fachada en Plantas Superiores a calle Carnicería.
- Calle Mayor, 46-Material de Fachada a calle Carnicería.
- Calle Mayor, 50-Dimensiones Huecos Planta Baja a Calle Mayor.
- Calle Mayor, 52-Material de Fachada a calle Carnicería.
- Calle Mayor, 56-Dimensión Huecos Superiores Fachada a calle Carnicería.
- Calle Mayor, 62-Cuerpo Volado Fachada calle Carnicería.

MANZANA VI.

- Calle Mayor, 68-Dimensión Huecos Planta baja Fachada a Calle Mayor.

MANZANA 7.

- Calle Portal del Rey, 5 -Dimensiones Huecos Planta Baja Fachada a Portal del Rey.
- Plaza de San Juan, 2 -Terraza Planta Superior Fachada a Muralla.
- Dimensión Huecos Superiores a Muralla.
- Plaza de San Juan, 3 -Material Fachada a Plaza de San Juan.

- Dimensión Huecos Planta Baja.
- Dimensión Huecos Superiores Fachada a Muralla.
- Plaza de San Juan, 6 -Dimensión Huecos Superiores Fachada a Muralla.

- San Joan plaza, 8- San Joan plazara begira dagoen fatxadako beheko oineko tarteen neurriak.

- Harresira begira dagoen fatxadako zabaltza.

- Harresira begira dagoen beheko oineko eraikina.

- Zapatari kalea, 1 - Harresira begira dagoen fatxadako behatokia.

- Zapatari kalea, 7 - Harresiaren atzeko eraikina.

- Zapatari kalea, 9 - Harresira begira dagoen fatxadako tarteen neurriak.

- Harresira begira dagoen fatxadako materiala.

- Harresira begira dagoen beheko oineko eraikina.

9. ETXADIA

- Zapatari kalea, 31 - Alboetako fatxadetako eraketa, tarteen neurriak eta materiala.

11. ETXADIA

- Harategi kalea, 2 - Atxikitako eraikina, lorategi pribatura begira dagoen egutera eratzen duena.

12. ETXADIA

- Harategi kalea, 30 - Harategi kalera begira dagoen fatxadako hegalkina.

ERAIKUNTZAREN KATALOGOA

BIRGAITZEAREN PLAN BEREZIAK, LURRAREN LEGEAK 25. ARTIKULUAN ETA ESPAINIAKO ONDARE HISTORIKOAREN LEGEAK 20. ARTIKULUAN XEDATUTAKOAREN ONDORIOETARAKO.

I. MULTZOA

HISTORIA ETA ARKITEKTURA BALIOA DUTEN ERAIKINAK

1. KATEGORIA. BABES BEREZIKOIA

- Hiribilduaren harresi multzoa.

- San Joan eliza.

- Santa Maria eliza.

- Azkarraga etxea.

- Begoña etxea.

2. KATEGORIA. BABES ERTAINEKOIA

- Harategi kalea, 2 eta 4, komentua.

- Kale Nagusia, 8, etxea.

- Kale Nagusia, 23, etxea.

- Kale Nagusia, 28 eta 30, etxea.

- Kale Nagusia, 42, etxea.

- San Joan plazako ataripeak edo karrerapeak eta Zapatari kaleko luzapena.

- Santa Maria plazako ataripeak.

- Udaletxeko barne kapera.

3. KATEGORIA. FATXADA BABES ERTAINEKOIA ETA ERAIKUNTZAREN GAINONTZEKOIA OINARRIZKO BABESEKOIA

Babes ertaineko fatxada.

- Kale Nagusia, 10- Fatxada nagusia.

- Lope de Larrea kantoia, 1- hiru kaleetara begira dauden fatxadak.

- Kale Nagusia, 40 - Fatxada nagusia.

- Kale Nagusia, 46- Fatxada nagusia.

- Kale Nagusia, 61 - Fatxada nagusia.

- Harategi kalea, 24 - Fatxada nagusia.

4. KATEGORIA. FATXADA BABES ERTAINEKOIA (GAINONTZEKOIA ERAIKUNTZAREN ORDENANTZA)

Babes ertaina duen fatxada.

- Zapatari kalea, 30- Zapatari kalera begira dagoen fatxada.

- Zapatari kalea, 31- Zapatari kalera begira dagoen fatxada, beheko eta lehenengo oinetan.

5. KATEGORIA. OINARRIZKO BABESA

- San Joan plaza, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 eta 8.

- Zapatari kalea, 1, 5, 7, 9, 11 eta 13.

- Harategi kalea, 1, 16-18.

- Errege atea 2 eta 6-8.

- Plaza de San Juan, 8 -Dimensión Huecos Planta Baja Fachada a Plaza de San Juan.

-Terraza en Fachada a Muralla.

-Edificio de Planta Baja a Muralla.

- Calle Zapatari, 1-Mirador Fachada a Muralla.

- Calle Zapatari, 7-Edificio Posterior a la Muralla.

- Calle Zapatari, 9-Dimensión Huecos de Fachada a Muralla.

-Material Fachada a Muralla.

-Edificio de Planta Baja a la Muralla.

MANZANA 9.

- Calle Zapatari, 31-Composición, Dimensiones de Huecos y Material de Fachadas Laterales.

MANZANA 11.

- Calle Carnicería, 2-Edificio adosado formando solana a Jardín Privado.

MANZANA 12.

- Calle Carnicería, 30-Cuerpo Volado a Fachada a calle Carnicería.

CATALOGO DE LA EDIFICACIÓN.

A LOS EFECTOS DE LO PREVISTO EN EL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN, EN EL ART. 25 DE LA LEY DEL SUELO Y EL ART. 20 DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL.

GRUPO I.

EDIFICACIONES DE VALOR HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO.

CATEGORÍA 1ª PROTECCIÓN ESPECIAL.

- Conjunto de las Murallas de la Villa.

- Iglesia de San Juan.

- Iglesia de Santa María.

- Casa Azkarraga.

- Casa Begoña.

CATEGORÍA 2ª PROTECCIÓN MEDIA.

- Convento c/ Carnicería, 2 y 4.

- Casa Calle Mayor, 8.

- Casa Calle Mayor, 23.

- Casa Calle Mayor, 28-30.

- Casa Calle Mayor, 42.

- Soportales u Olbeas de la Plaza de San Juan y su prolongación por la calle Zapatari.

- Soportales de la Plaza de Santa María.

- Capilla Interior del Ayuntamiento.

CATEGORÍA 3ª PROTECCIÓN MEDIA DE FACHADA Y PROTECCIÓN BÁSICA DEL RESTO DE LA EDIFICACIÓN.

Fachada con Protección Media.

- Calle Mayor, 10-Fachada principal.

- Cantón Lope de Larrea número 1-Fachadas a las tres calles.

- Calle Mayor, 40-Fachada principal.

- Calle Mayor, 46-Fachada principal.

- Calle Mayor, 61-Fachada principal.

- Calle Carnicería, 24-Fachada principal.

CATEGORÍA 4ª PROTECCIÓN MEDIA DE FACHADA (RESTO ORDENANZA DE EDIFICACIÓN).

Fachada con Protección Media.

- Calle Zapatari, 30-Fachada a calle Zapatari.

- Calle Zapatari, 31-Fachada a calle Zapatari en los niveles correspondientes a planta baja y 1ª.

CATEGORÍA 5ª PROTECCIÓN BÁSICA.

- Plaza de San Juan, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.

- Calle Zapatari, 1, 5, 7, 9, 11 y 13.

- Calle Carnicería, 1, 16-18.

- Calle Portal del Rey número 2 y 6-8.

6. KATEGORIA. FATXADA OINARRIZKO BABESEKOA (GAINONTZEKOA ERAIKUNTZAREN ORDENANTZA)

Espazio libre publikora begira dauden fatxada guztiak dira oinarritzko babesekoak (iturrira begira dauden fatxadak ez dira sartzen).

- Arramel kalea, 2 eta 4.
- Errege atea, 1, 3 eta 4.
- Kale Nagusia, 2, 6, 20, 22, 26, 32, 36, 38, 48, 52, 56, 58, 60, 62 eta 64.
- Kale Nagusia, 5, 9, 15, 17, 27, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 65, 67 eta 73.
- Zapatari kalea, 15 – Udaletxea.
- Lope de Larrea kantoia, 2.
- San Joan plaza, 12.

7. KATEGORIA. FATXADAKO BEHEKO OINA OINARRIZKO BABESEKOA (GAINONTZEKOA ERAIKUNTZAREN ORDENANTZA)

- Kale Nagusia, 11, 13, 29, 31, 35, 41, 70 eta 72.
- Harategi kalea, 26.

II. MULTZOA

INGURUMEN BALIOA DUTEN ERAIKINAK

- #### 8. KATEGORIA. TIPOLOGIAKO INTERESEKOA
- Zapatari kalea, 39, 26, 4, 6, 8, 10 eta 12.
 - Kale Nagusia, 1, 3, 7, 21, 33, 39, 63, 75, 77, 68, 66, 54, 50, 44, 34, 24, 16, 14, 12 eta 4.
 - Harategi kalea, 6, 20, 22, 28 eta 30.
 - Errege atea, 5.
 - San Joan plaza, 11.
 - Arramel kalea, 6.

III. MULTZOA

BALIOA ESPEZIFIKORIK GABEKO ERAIKINAK

- #### 9. KATEGORIA. ERAIKIN EGOKITUAK
- Andraiturriko atea, 36.
 - Zapatari kalea, 32.
 - Kale Nagusia, 71.
 - Harategi kalea, 8.
- #### 10. KATEGORIA. DESEGOKITASUN MORFOLOGIKOAK DITUZTEN ERAIKINAK
- Zapatari kalea, 3, 29, 33, eta 35.
 - Lope de Larrea kantoia, 4.
 - Zapatari kalea, 20, 18, 14 eta 2.
 - Arramel kalea, 8.
 - Kale Nagusia, 18, 37 eta 43.

IV. MULTZOAK

ERAIKIN DESEGOKIAK

- #### 11. KATEGORIA. TIPOLOGIAKO DESEGOKITASUNAK DITUZTEN ERAIKINAK
- Zapatari kalea, 17, 19, 21, 25, 27, 40, 41, 43, 49, 51, 38, 24 eta 16.
 - Kale Nagusia, 69, 78, 76 eta 74.
 - Harategi kalea, 14 eta 12.
 - Simón Martínez Abad plaza, 2, 4, 6 eta 8.
 - Arramel kalea, 1 eta 3.
 - Foru kalea, 23, 25, 27 eta 29.
 - Korta kalea, 1.
 - Korta kalea, z/g.

ESPAZIO LIBREEN KATALOGOA

I. MULTZOA

HISTORIA ETA HIRIGINTZA BALIO GEHIENEN ESPAZIOAK

A) PUBLIKOAK

- San Joan plaza.
- Santa Mariako zelaigunea (Ekialdea) (Lorategia.)

CATEGORÍA 6ª PROTECCIÓN BÁSICA DE FACHADA (RESTO ORDENANZA DE EDIFICACIÓN).

La Protección Básica alcanza a la totalidad de las fachadas a Espacio Libre Público (no se incluyen las fachadas a Caño) .

- Calle Arramel, 2 y 4.
- Portal del Rey, 1, 3 y 4.
- Calle Mayor, 2, 6, 20, 22, 26, 32, 36, 38, 48, 52, 56, 58, 60, 62 y 64.
- Calle Mayor, 5, 9, 15, 17, 27, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 65, 67 y 73.

- Calle Zapatari, 15 – Casa Consistorial.

- Cantón Lope de Larrea, 2.

- Plaza de San Juan, 12.

CATEGORÍA 7ª PROTECCIÓN BÁSICA DEL TRAMO DE PLANTA BAJA DE LA FACHADA (RESTO ORDENANZA DE EDIFICACIÓN).

- Calle Mayor, 11, 13, 29, 31, 35, 41, 70 y 72.
- Calle Carnicería, 26.

GRUPO II

EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL.

CATEGORÍA 8ª INTERES TIPOLOGICO.

- Calle Zapatari, 39, 26, 4, 6, 8, 10 y 12.
- Calle Mayor, 1, 3, 7, 21, 33, 39, 63, 75, 77, 68, 66, 54, 50, 44, 34, 24, 16, 14, 12 y 4.
- Calle Carnicería, 6, 20, 22, 28 y 30.
- Portal del Rey, 5.
- Plaza de San Juan, 11.
- Calle Arramel, 6.

GRUPO III

EDIFICACIONES SIN VALOR ESPECIFICO.

CATEGORÍA 9ª EDIFICACIONES ADAPTADAS.

- Portal de Andraiturri, 36.
- Calle Zapatari, 32.
- Calle Mayor, 71.
- Calle Carnicería, 8.

CATEGORÍA 10ª EDIFICACIONES CON DISCORDANCIAS MORFOLOGICAS.

- Calle Zapatari, 3, 29, 33, y 35.
- Cantón Lope de Larrea, 4.
- Calle Zapatari, 20, 18, 14 y 2.
- Calle Arramel, 8.
- Calle Mayor, 18, 37 y 43.

GRUPO IV

EDIFICACIONES INADECUADAS.

CATEGORÍA 11ª EDIFICACIONES CON DISCORDANCIAS TIPOLOGICAS.

- Calle Zapatari, 17, 19, 21, 25, 27, 40, 41, 43, 49, 51, 38, 24 y 16.
- Calle Mayor, 69, 78, 76 y 74.
- Calle Carnicería, 14 y 12.
- Plaza Simón Mtz. Abad, 2, 4, 6 y 8.
- Calle Arramel, 1 y 3.
- Calle Fueros, 23, 25, 27 y 29.
- Calle Corta, 1.
- Calle Corta, s/n.

CATALOGO DE LOS ESPACIOS LIBRES.

GRUPO I

ESPACIOS DE VALOR HISTÓRICO-URBANÍSTICO MÁXIMO (V.H.U.M.).

A) PÚBLICOS.

- Plaza de San Juan.
- Explanada de Santa María (Zona Oriental) (Jardin).

- Santa Mariako zelaigunea (Mendebaldea).
- Santa Maria plaza eta Santa Mariako ataripeak
- San Joaneko ataripea.
- Zapatari kaleko eta kaleko bi aldeetako ataripeen hasiera.

- Errege atea.
- Santa Maria kalea.
- Udaletxe inguruko zona.

B) PRIVATUAK

- I. etxadia Kale Nagusia, 23.
- I. etxadia Kale Nagusia, 25.
- II. etxadia Kale Nagusia, 30.
- III. etxadia Kale Nagusia, 73.
- III. etxadia Kale Nagusia, 79.
- 9. etxadia Zapatari kalea, 31.
- 11. etxadia Harategi kalea, 2.
- 12. etxadia Harategi kalea, 16.

II. MULTZOA: 1. KATEGORIA

IZAERA GOGORREKO HISTORIA ETA HIRIGINTZA BALIOA DUTEN ESPAZIOAK

A) PUBLIKOAK

- Komentuko plazatxoa.
- Larrea plazatxoa.
- Lehengo ikuztegiaren gaineko plazatxoa.
- Aurreko multzoan ez dauden herri barruko kaleak eta kantoiak.
- Erabilera mugatua duten espazio publikoak, iturriak.
- 8. etxadian dagoen familia anitzeko espazioa.
- 10. etxadian dagoen espazio publikoa.
- 12. etxadian, lehengo ikuztegiaren aurrean, dagoen espazioa.

II. MULTZOA: 2. KATEGORIA

IZAERA BIGUNENKO HISTORIA ETA HIRIGINTZA BALIOA DUTEN ESPAZIOAK

A) PUBLIKOAK

- Harresiaren ekialdeko perimetro-berdegunea.
- Harresiaren mendebaldeko perimetro-berdegunea.

B) PRIVATUAK

- Aurreko multzoan sailkatu gabeko eraikuntzari lotutako espazio pribatuak.

III. MULTZOA

HIRIGINTZAKO BALIOA DUTEN ESPAZIOAK

A) PUBLIKOAK

- Harresiaren kanpoaldeko perimetro-kaleak.
- Foru kalea.

B) ERABILERA PUBLIKOKO ESPAZIO PRIVATUA

- 14. eta 16. etxadietan dagoen erabilera publikoko espazio pribatua.

IV. MULTZOA

EGOKI DAITEZKEEN ESPAZIOAK

A) PUBLIKOAK

- Santa Maria atean dagoen lorategia.
- Simón Martínez Abad plazatxoa.
- Zapatari kaleko 45 eta 47 eraikinen aurrean dagoen plazatxoa.
- Zapatari 41eko albo, Andraiturriko atean.

Oharra: Plan Berezia aurrera eramatean sortu diren espazio berriak Espazio Libreen Katalogoan sartu dira, baina espazio horietan gauzatuko diren hirigintzako jardunen tratamendu mota esleitzeko baino ez.

- Explanada de Santa María (Zona Occidental).
- Plaza de Santa María y Olbeas de Santa María.
- Olbea de San Juan.
- Arranque de la calle Zapatari y Olbeas a ambos lados de la calle.

- Calle Portal del Rey.
- Calle de Santa María.
- Zona Entorno al Ayuntamiento.

B) PRIVADOS.

- Manzana I Calle Mayor, 23.
- Manzana I Calle Mayor, 25.
- Manzana II Calle Mayor, 30.
- Manzana III Calle Mayor, 73.
- Manzana III calle Mayor, 79.
- Manzana 9 Calle Zapatari, 31.
- Manzana 11 Calle Carnicería, 2.
- Manzana 12 Calle Carnicería, 16.

GRUPO II - CATEGORÍA 1ª.

ESPACIOS DE VALOR HISTÓRICO-URBANÍSTICO DE CARÁCTER DURO (V.H.U.D.).

A) PÚBLICOS.

- Plazuela del Convento.
- Plazuela de Larrea.
- Plazuela sobre el Antiguo Lavadero.
- Calles y Cantones Interiores a la Muralla no incluidos en el Grupo anterior.
- Espacios Públicos de Uso Restringido, Caños.
- Espacio Plurifamiliar en la Manzana 8.
- Espacio Público en la Manzana 10.
- Espacio frente a Antiguo Lavadero en la Manzana 12.

GRUPO II - CATEGORÍA 2ª.

ESPACIOS DE VALOR HISTÓRICO-URBANÍSTICO DE CARÁCTER BLANDO (V.H.U.B.).

A) PÚBLICOS.

- Zona Verde Perimetral Oriental a la Muralla.
- Zona Verde Perimetral Occidental a la Muralla.

B) PRIVADOS.

- Espacios Privados vinculados a la Edificación no clasificados en el Grupo anterior.

GRUPO III

ESPACIOS DE VALOR URBANÍSTICO (V.U.).

A) PÚBLICOS.

- Calles Perimetrales exteriores a las Murallas.
- Calle Fueros.

B) PRIVADO DE USO PÚBLICO.

- Espacio Privado de uso público en las Manzanas 14 y 16.

GRUPO IV

ESPACIOS ADAPTABLES (A).

A) PÚBLICOS.

- Espacio ajardinado en el Portal de Santa María.
- Plazuela de Simón Martínez Abad.
- Plazuela delantera a los edificios números 45 y 47 de la calle Zapatari.
- Lateral de Zapatari, 41 en portal de Andraiturri.

Nota: Los nuevos Espacios Libres provenientes de la ejecución del Plan Especial han sido incluidos en el Catálogo de Espacios Libres únicamente a los efectos de asignar el Tipo de Tratamiento de las actuaciones de urbanización que sobre ellos se efectúen.