



**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL
CASCO HISTÓRICO DE ALEGIA.**

DOCUMENTO "A. MEMORIA JUSTIFICATIVA"

Noviembre de 2009

**ALEGIAKO ALDE ZAHARRA BIRGAITZEKO
PLAN BEREZIA.**

A DOKUMENTUA "JUSTIFIKAZIO MEMORIA"

2009ko Azaroa



Indice General:

DOCUMENTO A: "MEMORIA JUSTIFICATIVA"

I. INTRODUCCIÓN.

- I.1. Objeto y oportunidad del proyecto.
- I.2. Equipo redactor.
- I.3. Encuadre legal y régimen normativo.
- I.4 Información y diagnóstico.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN.

III. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

III.1. Introducción.

III.2.Descripción de la intervención rehabilitadora. Niveles de Protección y Catálogo.

- III.2.1. Patrimonio edificado.
 - II.2.1.1.Valoración global: edificaciones.
 - II.2.1.2.Valoración parcial: elementos.
- III.2.2. Patrimonio urbanizado.
- III.2.3. Patrimonio arqueológico.

III.3. El tejido edificado.

- III.3.1. El tejido residencial y sus usos.
- III.3.2. El sistema de equipamiento comunitario.

III.4. Infraestructuras de comunicaciones

- III.4.1. La red viaria y el aparcamiento
- III.4.2. La red ferroviaria

III.5. El sistema de espacios libres

III.6. Urbanización e infraestructuras de servicio.

- III.6.1. Pavimentación, ajardinamiento y mobiliario urbano.
- III.6.2. Infraestructuras de servicios urbanos

III.7. Resumen de actuaciones propuestas.

III.8. Régimen jurídico del suelo. Justificación de la adecuación del plan especial al planeamiento general vigente.

IV. EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.

IV.1. Condiciones generales de actuación

- ANEJO 1: PLANEAMIENTO GENERAL EN EL AREA.

Aurkibide Orokorra:

A DOKUMENTUA: "JUSTIFIKAZIO MEMORIA"

I. SARRERA.

- I.1 Proiektuaren xedea eta egokiera.
- I.2. Erredakzio-taldea.
- I.3. Lege-esparrua eta arau-erregimena.
- I.4. Informazioa eta diagnosa.

II. ERAGIKETAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

III. PROPOSATZEN DEN ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA.

III.1. Sarrera.

III.2.Birgaitze-interbentzioaren deskribapena. Babes mailak eta Katalogoa.

- III.2.1. Ondare eraikia.
 - II.2.1.1. Balorazio orokorra: eraikinak.
 - II.2.1.2. Zatikako balorazioa: elementuak.
- III.2.2. Ondare urbanizatua.
- III.2.3. Arkeologia-ondarea.

III.3. Sare eraikia.

- III.3.1. Sare erresidentziala eta bere erabilerak.
- III.3.2. Ekipamendu komunitario sistema.

III.4. Komunikabideen azpiegiturak

- III.4.1. Bide-sarea eta aparkalekuak.
- III.4.2. Trenbide-sarea.

III.5. Espazio libreen sistema

III.6. Hirigintza eta zerbitzuen azpiegiturak.

- III.6.1. Zolatze lanak, lorategi lanak eta hiri altzariak.
- III.6.2. Hiri zerbitzuen azpiegiturak.

III.7. Proposatzen diren operazioen laburpena.

III.8 Lurzoruaren lege erregimena. Plan berezia indarrean dagoen planeamendu orokorraren egokitzearen justifikazioa.

IV. PLAN BEREZIAREN EXEKUZIOA.

IV.1. Jarduketaren baldintza orokorrak.

- 1.ERANSKINA: GUNE HONETAKO PLANEAMENDU OROKORRA.



DOCUMENTO B: "PANOS DE ORDENACIÓN"

Escala

II.1. Calificación pormenorizada.	1/1000
II.2. Patrimonio Arqueológico, Urbanizado y Edificado. (Ordenanza de intervención en la edificación)	1/1000
II.3. Alineaciones y Rasantes. Perfiles.	1/1000
II.4. Alzados y Perfiles Generales. (Superposición sobre el estado actual)	1/1000
II.5. Condiciones de actuación urbanística	1/1000
II.6. Criterios Generales de Urbanización	1/1000
II.7. Redes de servicios	1/1000
II.7.1. Red de Abastecimiento.	
II.7.2. Red de Fecales	
II.7.3. Red de Pluviales	
II.7.4. Red de Distribución de Electricidad.	
II.7.5. Red de Alumbrado Público.	
II.7.6. Red de Gas.	
II.7.7. Red Municipal de Telecomunicaciones.	
II.7.8. Red de Telefonía.	

DOCUMENTO C: "ORDENANZAS GENERALES"

DOCUMENTO D: "ORDENANZAS PARTICULARES"

DOCUMENTO E: "ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO"

DOCUMENTO F: "PROGRAMA DE ACTUACION"

B DOKUMENTUA: "ANTOLAMENDUAREN PLANOAK"

Eskala

II.1. Zehaztutako kalifikazioa.	1/1000
II.2. Ondare Arkeologiko, Urbanizatu, eta Eraikia. (Eraikuntzan esku-hartzeko ordenantza)	1/1000
II.3. Lerrokadurak eta sestrak. Profilak	1/1000
II.4. Altxaera eta profil orokorrak. (Egungo egoeraren gainean)	1/1000
II.5. Hirigintzako jarduketako baldintzak.	1/1000
II.6. Urbanizaziorako erizpide orokorrak	1/1000
II.7. Zerbitzu sareak	1/1000
II.7.1. Ur-hornidurako sarea.	
II.7.2. Hondakin uren sarea.	
II.7.3. Euri uren sarea.	
II.7.4. Argi-indarraren hornikuntza sarea.	
II.7.5. Argiteria publikorako sarea.	
II.7.6. Gas sarea.	
II.7.7. Telekomunikazio udal sarea.	
II.7.8. Telefonía sarea.	

C DOKUMENTUA: "ORDENANTZA OROKORRAK"

D DOKUMENTUA: "ORDENANTZA PARTIKULARRAK"

E DOKUMENTUA: "EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA."

F DOKUMENTUA: "JARDUKETA PROGRAMA"



I. INTRODUCCIÓN.

I.1. OBJETO Y OPORTUNIDAD DEL PROYECTO

El presente Plan Especial Rehabilitación constituye un instrumento de ordenación urbana cuyo objeto es regular aquellas actuaciones sobre el patrimonio edificado y urbanizado del Casco Histórico de Alegia encaminadas a su puesta en valor y su más adecuada utilización.

Dicho concepto de patrimonio, en todo caso, no debe ser entendido en su acepción exclusivamente como elemento cultural, sino también y sobre todo en su vertiente de bien económico susceptible de ser recuperado para su óptima utilización de acuerdo a las actuales necesidades de la población.

Comprende el Plan en consecuencia todas aquellas actuaciones que persiguen la protección, recuperación y mejora del tejido urbano del área, de manera que además de la efectiva preservación y potenciación del patrimonio, sea posible la consecución de otros objetivos sociales no menos importantes, en particular, el mantenimiento de su población y la mejora de sus condiciones de vida, o la recuperación de una actividad económica y social, otrora importante en el área.

El área básicamente se corresponde con el denominado "A.I.U. 1 ALDE ZAHARRA" establecido en el planeamiento general. Sobre esta delimitación se han realizado unos pequeños ajustes, con el fin de obtener una mejor ordenación del área.

En conjunto integra la parte más representativa o núcleo histórico de la Villa, que termina abarcando una superficie aproximada de 4 has. de suelo urbano "residencial".

Su ordenación pormenorizada ha resultado remitida por parte de la actual Revisión del planeamiento general (Normas Subsidiarias aprobadas inicialmente el 14.05.2004), todavía en tramitación, a la formulación de un Plan Especial de Rehabilitación, plan que entre otras cuestiones habrá de ocuparse de desarrollar las determinaciones que con carácter estructurante

I. SARRERA.

I.1. PROIEKTUAREN XEDEA ETA EGOKIERA

Birgaitze Plan Berezi hau, hiri ordenamendu lanabes bat da, bere helburua Alegiako Alde Zaharraren ondare eraiki eta urbanizatuaren gaineko eskuhartzeak erregulatzeko delarik, eremu hori balioztatze eta hobeto erabiltzeko bideratua.

Ondare-kontzeptu hori ez da, nolana ere, kulturazko elementu soiltzat hartu behar; aitzitik, herritarrek gaur egun dituzten premien arabera modurik egokienean erabiltzeko berreskura daitekeen ondasun ekonomikotzat ere hartu behar da.

Plan honetan, bada, eremu honetako hiri-sarea babesteko, berreskuratze eta hobetzeko eragiketa guztiak sartzen dira, hala, ondarea egiaz gorde eta balioztatzeaz gainera, horiek bezain garrantzitsuak diren beste helburu sozial batzuk ere lortu ahal izan daitezkeen, bertako biztanleak bertan gerarazi eta haien bizi-baldintzak hobetzea, eta ekonomia- eta gizarte-jarduerak, oro har, garrantzitsuak eremuan.

- Eremua gutxi gorabehera plangintza orokorrean ezarritako "1. H.J.E.-ALDE ZAHARRA" hirigintza area da. Mugaketa honek aipatuarekiko aldaketa txiki batzuk jaso ditu, antolaketa hobeto bat lortzearen.

Eremuak, Hiriaren zatirik garrantzitsua hartzen du, hau da Alde Zaharra, honek 4ha inguruko zoru urbanizatu erresidentzialeko gainazala hartzen duelarik.

Bere ordenamendu xehetua, gaur eguneko Planeamendu Orokorraren Errebisioan oinarritu da (Hasierako Onarpena 2004.05.14an jasotako Araudi Subsidiarioak), oraindik tramitazioan aurkitzen direnak. Birgaitze Plan Berezi honen formulatzeak eremu horren lanabes egituratzaile gisa erabiltzen da, finkatu dituen zehaztapenak garatu beharko ditu, besteren artean, era honetako planetarako



contempla para este área el citado planeamiento general, todo ello al amparo de los contenidos señalados para este tipo de planes en la vigente legislación urbanística.

Ni qué decir tiene, que el éxito de la tarea que ahora se inicia requiere involucrar al conjunto de agentes y ciudadanos afectados, sensibilizándolos en este sentido con los fines y medios del proceso para así lograr su necesaria intervención en el mismo.

I.2. EQUIPO REDACTOR.

La elaboración del presente documento ha correspondido a un equipo dirigido por la arquitecto **Rosario Marijuán de la Asunción**, junto con el también arquitecto **José Erquicia Olaciregui**.

Así mismo, se ha contado con la colaboración de **Antxon Erquicia Olaciregui**, delineante.

Los trabajos responden a un encargo del **Excmo. Ayuntamiento**, formalizado según contrato firmado con fecha 14 de Diciembre de 2006, habiendo sido supervisados por el técnico municipal **Rai Mendiburu Abad** (Arquitecto).

I.3. ENCUADRE LEGAL Y RÉGIMEN NORMATIVO

Jerárquicamente el presente Plan Especial de Rehabilitación constituye un instrumento de desarrollo urbanístico del planeamiento general de Alegia, actualmente en tramitación.

Por otra parte, el encaje jurídico de los planes especiales de protección y rehabilitación urbana viene establecido en la vigente legislación urbanística, y en particular para el caso que nos ocupa en el Decreto 317/2002 de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

De acuerdo al procedimiento establecido por el citado Decreto 317/2002, y como paso previo a la redacción del Plan Especial, el Ayuntamiento de Alegia ha solicitado la

gaur egun hirigintzako gaietarako indarrean dagoen legedi urbanistikook erabakita dauzkan edukien arabera.

Zer esanik ez dago, orain hastera doan lan honek arrakasta izan dezan, lan hauek ukitzen dituzten eragile eta herritarrak tartean sartzen ahalegindu behar dela, horretarako prozesu honen helburu eta baliabideei dagokienez sentsibilizatuz, era horretan prozesu horretan behar bezala parte har dezaten.

I.2. ERREDAKZIO-TALDEA.

Dokumentu hau **Rosario Marijuan de la Asuncion** arkitektoak eta **Jose Erquicia Olaciregui** arkitektoak zuzenduriko talde batek landu eta prestatu du.

Horiez gain, **Antxon Erquicia Olaciregui** delineatzailearen laguntza eduki da.

Udal Txit Agurgariak lehiaketa publiko baten ondoren eginiko mandatuari jarraia emanaz bideratu dira lanak, kontratua 2006eko Abenduaren 14an sinatu zelarik, eta **Rai Mendiburu Abad** (Arkitektoa) udal teknikariek ikuskatu ditu lanak.

I.3. LEGE-ESPARRUA ETA ERREGIMEN ARAU-EMAILEA

Ikuspuntu hierarkikotik begiratuta, Birgaitze Plan Berezia hau gaur egun tramitatzen ari den Alegiako garapen urbanistikorako planeamendu orokorraren lanabes bat da.

Beste alde batetik, hiri-babes eta hiri-birgaikuntzarako plan berezien legezko ingurumena, gaur egun hirigintza gaietarako indarrean dagoen legediak, eta bereziki 317/2002 Dekretuak, 2002ko Abenduaren 30ekoak, arautzen du, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuek arautzen dituenak.

Aipaturiko 317/2002 Dekretuak zehazturiko jardunbideari jarraituz, eta Birgaitze Plan Berezia erredaktatu aurreko urrats gisa hartuz, Alegiako Udalak multzo hori Birgaitze Integratuko Eremutzat



incoación del expediente de declaración del conjunto como Área de Rehabilitación Integrada, la cual se ha realizado a través de la Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales del 12 de diciembre del 2007.

I.4. DIAGNÓSTICO SOCIO-URBANÍSTICO DEL ÁREA

Como conclusión a la labor de información y análisis reunida en el Estudio Socio-urbanístico del Casco Histórico de Alegia, se estableció un diagnóstico de la realidad socio-urbanística del área, el cual ha servido para sentar las bases o criterios de actuación con relación a los objetivos generales y particulares a concretar en el presente documento. Dicho diagnóstico quedó resumido en los puntos que a continuación se transcriben:

1. *El Casco Histórico es el núcleo originario del desarrollo urbano de la población de Alegia y constituye a día de hoy su centro administrativo y social. No obstante, la propia escala del municipio, y sobre todo su cercanía a Tolosa, hace que su dependencia funcional respecto de la cabecera de comarca sea notable.*

En ese sentido, se estima necesaria una decidida intervención rehabilitadora en el área que, además de detener el constante deterioro al que se ve sometido el tejido urbano, permita acrecentar su atracción respecto al resto del municipio, e incluso con respecto a los municipios de su entorno.

2. *El área aparece cerrada y muy consolidada, habiéndose sucedido su desarrollo de forma más o menos homogénea hasta el S XIX. Por contra, a lo largo del S XX y principios del XXI, priman por lo general las actuaciones que cabría definir como escasamente armónicas, caracterizadas por su falta de calidad arquitectónica, hasta el punto de resultar imposible la reseña de ningún edificio de valor en este período. Es más, la mayor parte de ellas, tanto en lo referente a las construcciones como a las intervenciones urbanas, han resultado singularmente agresivas para con el entorno.*

Con independencia de lo anterior, pueden valorarse como positivas dos concretas actuaciones emprendidas por la

hartzeko espedientea abiaraztea eskatu du, eta Etxebizitza eta Gizarte Arazoetarako Sailburuaren 2007ko abenduaren 12koa, Aginduz gauzatu da espediente hori.

1.4. ESPARRU HONEN HIRI ETA GIZARTE DIAGNOSTIKOA

Alegiako Alde Zaharraren Hirigintza eta Gizarte Azterketan jaso den informazio- eta analisi-lanaren ondorio gisa, eremu honen diagnosi bat egin zen, eta diagnostiko horrek Plan Berezian zehaztu beharko diren helburu orokor eta berezien oinarriak finkatzen ditu. Diagnosi hori ondoren jasotzen diren puntuetan laburtzen da:

1. *Alde Zahara da Alegiako herriaren hiri-garapenaren jatorrizko gunea, eta hura da gaur egun ere herriaren administrazio eta gizarte-gune nagusia. Nolanahi ere, udalaren tamainak berak, eta Tolosaren hurbiltasunak batez ere, eraginik, mendekotasun funtzional handia du eskualdeko burarekiko.*

Zentzu horretan, bada, oso beharrezkotzat jotzen da eremu hau birgaitzeko esku hartze erabakigarri bat egitea, hiri-bilbeak duen hondatze-prozesu etengabea geldituz gainera, udalerriaren gainerakoari eta baita inguruko udalerriei dagokionez ere, erakarpen handiagoa izan ahal dezan.

2. *Eremua itxia da, eta oso finkatua; XIX. mendea arte nahiko modu homogeenan joan baita garatuz. XX. mendean zehar, eta XXI. mende honen hasieran, berriz, harmonia gutxiko eragiketatzat har daitezkeenak izan dira gehienbat, arkitekturazko kalitate gutxikoak, oro har; hainbestera, non nekez nabarmendu baitaiteke aldi horretan guztian zehar eraikitako eraikin baliotsu bat bera ere. Areago oraindik, esku hartze horietako gehien-gehienetan, bai eraikinak berak, bai hirigintzako operazioak bereziki erasokorrak izan dira ingurumenari dagokionez.*

Orain arte esandakoari ezer kendu gabe, gauza positibotzat jo daitezke administrazioak hiri-espazioari dagokionez eragindako bi esku-hartze



administración con relación al espacio urbano: una, la ejecución a finales del siglo pasado del encauzamiento del río y consiguiente creación del paseo de borde; y dos, la actual reurbanización de San Juan kalea.

3. El estado general de las construcciones del casco puede entenderse "regular", con defectos que abarcan aspectos estructurales, constructivos, de habitabilidad y de acabado general. Cabe destacar en particular el escaso número de edificios que disponen de instalación de ascensor, lo que incide muy negativamente en su propia accesibilidad.

Debiera ponerse por otra parte especial atención en la inversión de los términos del proceso rehabilitador que actualmente viene produciéndose en el área, por el que los vecinos priorizan las intervenciones de reforma o mejora en los acabados frente a aquellas otras tendentes a dar solución a deficiencias estructurales, constructivas, de accesibilidad, o funcionales.

4. En lo relativo a la percepción del paisaje urbano, como suele ser común a todas las áreas históricas, existe un mayor nivel de degradación en los fondos traseros de la edificación, que en el caso de Alegia, vierten hacia el río Oria y hacia Bidebarrieta. El estado general de estas fachadas, junto a la existencia de anejos y elementos degradantes, proyectan una imagen mermada en su atractivo, constituida en este caso por dos frentes continuos de edificación conformando un borde muy desdibujado y carente de definición.

La parcela de RENFE, con notable presencia en el conjunto del área, presenta a día de hoy un deficiente estado, toda vez que al eliminarse casi por completo las funciones auxiliares del ferrocarril que venían desarrollándose desde el S XIX, ha quedado prácticamente en desuso, sin que por el momento aquellas hayan sido restituidas por otras de al menos igual importancia, permitiendo la recuperación e integración urbana de estos terrenos.

Otro aspecto que se observa con especial reiteración, sobre todo en la manzana C, es la profunda alteración sufrida por la estructura parcelaria original, como resultado de la incorporación de tipologías edificatorias incompatibles con el tejido heredado. Por

zehat,; bata, joan den mendearen bukaera aldera ibaia ubideratzea eta haren ertzean pasealeku bat egitea; eta bigarrena, San Juan kalean egiten ari den berrurbanizatzea.

3. Hirigune Historikoko eraikinen egoera "hala-holakoa" dela esan daiteke, oro har; eraikinen egiturari, eraikuntzari berari, bizitzeko egokitasunari eta akabera orokorrari dagozkion akatsak ikusten dira. Ohartzekoa da, bereziki, zein eraikin gutxik duen igogailu-instalaziorik, horrek eraikin horietan sortzen dituen irugarritasun-arazoekin.

Kontu berezia jarri beharko litzateke gaur egun prozesu honetan gertatzen ari den birgaitze prozesuaren terminoak aldatzeko; gaur egun, hain zuzen, akaberari dagozkion eraberritze edo hobekuntza eragiketei ematen baitiete lehentasuna bertako biztanleek, egitura, eraikuntza edo funtzio-arazoak konpontzeko eragiketen aurretik.

4. Hiri-paisaiaren pertzepzioari dagokionez, hirigune historiko gehienetan gertatu ohi den bezala, hondamen handiagoa izaten da eraikinen atzeko barren aldeetan; Alegiari dagokionez, Oria ibai aldera edo Bideberrieta aldera jotzen dute barren alde horiek. Fatxaden egoera orokorrak, eta haietan eraikina andeatzen duten eranskin edo elementuak izateak, arras urritzen dute hiri-irudiak –Alegiako kasuan bi eraikin-fronte jarraituk, ertz lauso eta definiziorik gabe bat eratuz, osatzen dutena– izan lezakeen erakarpena.

RENFEren lur-saila, eremu honetan nahiko zati handia hartzen duena, oso egoera eskasean dago gaur egun; leku horretan XIX. mendeaz geroztik betetzen ziren trenbidearen laguntzarako eginkizunak ia osorik desagertu direnez, ia ezertarako erabiltzen ez dela geratu baita, eta badirudi eginkizun haien orde ez dela bideratu; hala, lur-sail horiek berreskuratuz ahal izan beharko lirateke, eta hiri-bilbean txertatu.

Behin eta berriro ikusten den beste gai bat, C etxe-sailean batez ere ikusten dena, jatorrizko lur-sailen banaketak, heredatu den hiri-bilbearekin ongi adostu ezin daitezkeen eraikuntza-tipologiak sartu direlako, nozitu duen aldakuntza sakona da. Horregatik guztiagatik,



todo ello, se hace necesaria la adopción de unos criterios claros de intervención, respetuosos con el tejido histórico y en todo caso, alejados de lo que puedan ser actuaciones guiadas exclusivamente por fines o intereses especulativos.

5. Afortunadamente, el área presenta un notable grado de ocupación del parque residencial, y un importante -en términos relativos- nivel de actividad comercial y económica, lo que la convierten en un espacio en uso y con vida propia, que sin duda habrá de favorecer el proceso de regeneración urbana que pretende ponerse en marcha. No obstante, algunas de las características propias de su tejido social y en mayor medida, el afianzamiento de nuevos hábitos de consumo y de disfrute del tiempo libre (que conllevan el desvío de la población local hacia los hipermercados, centros de ocio, etc...), arrojan paralelamente algunas dudas sobre las posibilidades y ritmos de dicho proceso.

En este sentido, la definitiva desaparición del mercado y del trinquete municipales, no hace sino confirmar la progresiva destrucción de la intrínseca función que como espacios focalizadores y dinamizadores de las distintas actividades de ámbito local han representado los centros urbanos (económicas, lúdicas, culturales y sociales), ello con independencia de su tamaño o importancia en términos absolutos.

6. La especial configuración del núcleo urbano de Alegia, con dos ámbitos residenciales -casco histórico y ensanche- separados por el río Oria, unido a una accidentada orografía agravada por la falta de terrenos accesibles, han dificultado una resolución satisfactoria de los problemas de accesibilidad y funcionalidad viaria, tanto en el propio casco como en el conjunto del núcleo urbano.

En efecto, a pesar de la simple organización viaria de partida (una calle principal y dos pasos o vías secundarias con trazado en paralelo), y de las obras de infraestructura hasta el momento realizadas, (autovía de la N-I; puente y variante hacia Amezketeta), no ha sido posible a día de hoy eliminar por completo los flujos de paso de vehículos a través del casco histórico.

Por otra parte siendo clara, por tamaño y configuración, su vocación de enclave

bada, esku hartzeak egiteko irizpide argiak behar dira hartu, heredatu den eraikin-trama historikoa gordeko dutenak, eta, edozein modutan ere, espekulazio-asmo eta helburuak baizik kontuan hartzen ez dituzten operazio orotatik urrun egongo direnak.

5. Eremu honetan, egoitza-parkea oso neurri handian dago okupaturik zorionez gaur egun, eta merkataritza eta ekonomia jarduerak ere oso maila altua du -kopuru erlatibotan-; hori dela-eta, eremu honek erabilera maila handia du, eta bizitasun handia, orobat; hori guztia oso lagungarri izango da abiarazi nahi den hiria birgaitze prozesurako. Nolanahi ere, eremu honetako gizarte-ehunaren ezaugarri batzuk, eta, batez ere, kontsumo- eta denbora librearen gozamen-ohitura berriak (eremu honetako biztanleak hipermerkatuetara, aisia-lekuetara eta abarretara joatea eragiten dutenak) direla-eta, zalantzak sortzen dira prozesu horrek dituen aukerei eta izan ditzakeen erritmoei dagokienez.

Ikuspegi honetatik begiratuta, udal azoka eta trinketea behin betiko desagertu izanak, hiriguneek orain arte herriko jarduerak (ekonomikoak, jolasekoak, kulturazkoak eta gizarte-jarduerak) fokalizatzeko eta dinamizatzeko izan duten berezko eginkizunaren hondamendia egiaztatuta eta areagotu baizik ez du egiten, hirigune horrek termino absolutuetan duen tamainak eta garrantziak axola ez diola.

6. Alegiako hirigunearen egitura bereziak (bi etxebizitza gune -hirigune historikoa eta zabalgunea-, Oria ibaiak berezita-, eta irisgarri den lur-sailik ezak are larriagoa egiten duen orografia malkartsuak zaildu baizik ez dute egiten irisgarritasun- eta bideen funtzionaltasun-arazoei irtenbide egoki bat ematea, bai hirigune historikoan, ea berdin herrigune osoan.

Izan ere, bise-sareak hasieratik oso antolamendu soila izan arren (kale nagusi bat eta elkarren paraleloan dauden bi igarobide edo bigarren mailako bi bide baizik ez) eta orain arte egin diren azpiegitura-lanak gorabehera (N-1 autobidea; Amezketarako bideko zubia eta ingurabidea), hala eta guztiz ere, gaur den egunean, ezin izan da oraindik hirigune historikotik ibilgailuak igarotzea kendu.

Beste alde batetik, hirigunearen tamainak eta egiturak berak agintzen dutelako, eremu horrek



peatonal, las dificultades de acceso y acogida y sobre todo, la carencia de aparcamientos tanto públicos como privados, se ha convertido en un factor determinante a la hora de abordar la rehabilitación tanto del parque residencial como de los equipamientos públicos o privados.

7. En cuanto al sistema de espacios libres, debe insistirse en la necesidad de solventar no sólo las necesidades cuantitativas (que habrán de venir de la mano de la resolución de los problemas de vialidad y aparcamiento), sino también, aquellas de índole cualitativo, que con algunas salvedades, demandan la redefinición del carácter, forma y función de los ahora existentes.

No obstante, como preexistencia positivo a destacar en el área, debe citarse la existencia del paseo de borde de río, que además de permitir el disfrute urbano del Oria, conecta en recorrido peatonal las distintas plazas y espacios libres del área, conformando una secuencia de indudable interés, a la que ahora se viene a sumar San Juan k. como vía principal de coexistencia.

8. A modo de conclusión final, no cabe sino incidir una vez más en la necesidad y oportunidad de poner en marcha en el área un proceso de rehabilitación urbana que abarque de forma integral todos los aspectos con incidencia en la misma (funcionales, patrimoniales, sociológicos, etc.), al objeto de procurar su efectiva regeneración y puesta en valor.

Lo anterior deberá abordarse mediante la complementación de una base normativa a establecer en sustitución de la contenida en el planeamiento urbanístico general actualmente vigente, a través de una figura de planeamiento específica como es la de un Plan Especial de Rehabilitación, que deberá servir para establecer, entre otras cuestiones, además de una nueva reglamentación de usos y actividades en el área, una normativa de protección respecto del patrimonio edificado y urbanizado, ello de acuerdo con las disposiciones legales en la materia que resultan hoy día de aplicación en este territorio.

oinezkoentzat izan behar duela garbi dagoelarik, ibilgailuak sartzeko eta barnean edukitzeko zailtasuna eta aparkaleku publiko zein pribatuen urritasuna batez ere, faktore erabakigarria bilakatu da bai bertako etxebizitza parkea bai ekipamendu publiko zein pribatuak birgaitzeari ekiteko orduan.

7. Espazio libreen sistemari dagokionez, behin eta berriro azpimarratu beharra dago premia kuantitatiboak ez ezik (bide- eta aparkaleku-sistemak dituen arazoak konponduz bideratu beharko baitira horiek), premiak kualitatiboak ere konpondu behar direla; eta hauek, salbuespen bat edo beste kenduta, gaur egun dauden espazio librean izaera, forma eta eginkizuna beste era batera definitzea eskatzen dute.

Nolanahi ere, eremu honetan lehendik dagoen elementu positibo gisa, ibaiaren ertzeko pasealekua aipatu behar da, hirigunean Oroia ibaiaz gozatzeko aukera ematez gainera, oinezko ibilbide batez lortzen baititu eremu honetan dauden plazak eta espazio libreak, hala, zalantzarik gabe interes handiko sekuentzia bat osatuz; eta orobat, azpimarratzekoa da San Juan kalea gehitzen dela orain, elkarbizitzarako ibilbide nagusi bezala.

8. Azken ondorio gisa, berriro azpimarratu behar dugu eremu hau eraberritzeko eta balioztatzeko bertan eragina duten alderdi guztiak (funtzionalak, jabetzazkoak, soziologikoak eta abar) erabateko ikuspegi batez kontuan hartuko dituen hiri-birgaikuntzako prozesu bati ekiteko premia eta aukera ona dela hau.

Horretarako, gaur egun indarrean dagoen hiri planeamenduan ezarrita dagoen araudiaren orde z baldioko duen beste arau-oinarri bat finkatu beharko da; Birgaitze Plan Berezia izan daiteke horretarako plangintza-figura egokia; eremu horretan izateko erabilera eta jardueren araudi berri batez gainera, bertan eraikita eta urbanizatuta dagoen ondarearen babeserako araudi bat ezarri beharko luke horrek, besteren artean, gaur egun, gai hauei dagokienez, lurralde honetan aplikagarri diren legezko xedapenen arabera betiere.



II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN.

Una vez concluida la fase de Información y como consecuencia del Diagnóstico Global del área establecido en el apartado anterior, se procedió a la formulación o adopción de los Criterios y Objetivos que habrían de guiar la redacción de la propuesta de ordenación para la misma.

El objeto último perseguido por el presente Plan Especial no es sino la rehabilitación del Casco Histórico de Alegia mediante la puesta en valor de su tejido edificado y urbanizado, de forma que mediante su adecuación a los requerimientos funcionales y socio-culturales demandados por la sociedad actual queden establecidas las pautas para su efectiva proyección futura. Todo ello ha de traducirse en los siguientes aspectos:

- Protección y preservación del patrimonio cultural arqueológico, edificado y urbanizado, y en general de las características morfológico-ambientales del conjunto, para lo que se formulará el correspondiente Catálogo, que a su vez resultará complementado por otra serie de medidas tendentes a la readecuación de la escena urbana en el conjunto del área histórica (establecimiento de nuevas ordenanzas para los supuestos de sustitución/reforma de la edificación existente, eliminación en su caso de elementos incongruentes, delimitación y redefinición de los bordes y transición entre los distintos elementos urbanos, fijación de las condiciones de parcelación, etc.).
- Mejora de las condiciones de uso y habitabilidad del Casco, fomentando la rehabilitación del parque edificado, y la reurbanización del espacio libre del área. En este sentido, se acometerá entre otras tareas, la caracterización, cualificación y jerarquización del espacio urbano, con la definición de una ordenada relación entre las distintas

II. ERAGIKETAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

Informazio aldia bukatuak, eta aurreko atalean zehaztu den eremu honen Diagnosi Orokorren ondorio gisa, eremu honen antolamendu-proposamena erredaktatzerakoan kontuan hartu beharko diren irizpideak eta Helburuak zehaztu eta onartu behar dira.

Plan Berezi honek duen azken helburua Alegiako Alde Zaharra birgaitzea da, bertako sare urbanizatu eta eraikia balioztatuz, honela, gaur egungo gizarteak dituen eskakizun funtzional eta sozio-kulturetara egokituz, eremu horrek etorkizunean izan behar duen proiektiorako ildoak eta zuinak finkaturik gera daitezten. Horrek guztiak alderdi hauek kontuan hartzea esan nahi du:

- Eremu honetan dagoen kultura ondare arkeologiko, eraiki eta urbanizatu garrantzitsua eta, oro har, multzo osoaren morfologiako eta ingurumenezko ezaugarriak babestea eta gordetzea; horretarako Katalogo bat osatuko da eta, horren osagarri gisa, hirigune historiko osoan hirigintza berregokitzeko neurri sail bat ezarriko da (dauden eraikinen ordez beste batzuk eraikitze edo daudenak eraberritzeko ordenantza berriak ezartzea, behar izanez gero inguruarekin ongi egokitzen ez diren elementuak kentzea, hiriko elementuen ertzak eta haien arteko trantsizioa mugatzea eta berriro definitzea, partzelazio baldintzen finkatzea, eta abar).
- Hirigunearen erabilerarako baldintzak eta bertako eraikinen bizitzeko egokitasuna hobetzea, ondare eraikia birgaitzeko ekimenak bultzatuz, eta eremu honetako espazio libre publiko eta pribatua handitzeko eta berriro urbanizatzeko ekimenak bultzatuz. Zentzu honetan, beste batzuen artean, herri eremuaren karakterizazioa, kualifikazioa eta



áreas libres, y entre éstas y la trama edificada, posibilitando además su ampliación mediante la incorporación al sistema de espacios libres de una parte del viario y de los suelos ocupados hoy en día existentes.

Por otra parte, se habrá de incidir en la regulación de los usos y de la edificación en la parte trasera de las parcelas privadas, favoreciendo su empleo ordenado y acorde con la configuración tradicional de las mismas. Así mismo, teniendo en cuenta las importantes carencias detectadas al respecto, se habrán de adoptar medidas que permitan la mejora de la accesibilidad en el interior de las edificaciones, estableciendo actuaciones que posibiliten la instalación de ascensores u otros aparatos elevadores.

- Potenciación y mejora de la relación del Casco Histórico con el resto del núcleo urbano e incluso con los municipios vecinos, fortaleciendo las aptitudes que el área presenta como foco funcional de atracción, tanto para acoger y desarrollar los actuales usos, como nuevos contenidos y actividades que los complementen y diversifiquen.
- Integración de la parcela de RENFE en el conjunto urbano, evitando la degradación a la que se encuentra abocada, mediante la implantación de usos que permitan responder cumplidamente a las carencias dotacionales observadas (aparcamiento, equipamientos, espacios verdes), y a su vez permitan articular una ordenada transición entre el área habitada del casco y las importantes infraestructuras de transporte que lo bordean (N-1 y ferrocarril Madrid-Irun).
- Reordenación de los tráfico rodado y peatonal, con adopción de medidas para el calmado de la velocidad

hierarkizazioa bultzatuko da, area libre ezberdinen arteko erlazio ordenatu baten definizioaz, eta hauen artean eta eraikitako tramaren artean era berean, bere zabaltzea ahalmenuz gainera gaur egun existitzen diren eremu libreak gehituz, bai bideetatik zein lur okupatuetatik eskuratuak.

Bestalde, partzela pribatuen eraikinen atzealdean erabilera eta eraikuntzan behin eta berriro saiatzeko beharko da, euren erabilera ordenatua ahalbidetuz eta konfigurazio tradizionala bultzatuz. Era berean, eta honen inguruan aurkitutako defizientziak kontutan harturik, eraikinen barnekaldera irisgarritasuna hobetzea ahalbidetuko duten neurriak hartu beharko dira, igiogailu edota antzeko aparatuak instalatzeko aktuzioak ahalbidetuz.

- Alde Zaharrak gainerako hirigune osoarekin izan behar dituen harremanak indartzea eta biziagotzea, inguruko herriekin bezelaxe, Hirigune Zaharrak funtzionalki duen erdigune-izaera indartuz, eta eremu honek gaur egun bertan dauden jarduera eta edukiak eta haiek osatu eta aberastuko dituzten beste batzuk hartzeko eta garatzeko duen gaitasuna azpimarratuz.
- RENFEren partzelaren bateratzea hirigune multzoan, gaur egun bizi duen degradazioa ekiditzeko asmoaz, eta existitzen diren behar dotazionalak ezarri (aparkamenduak, ekipamenduak, espazio berdeak), eta era berean, Alde Zaharraren biztanle eremuaren eta Garraio infraestruturaren garrantzitsuen arteko trantsizio ordenatu bat artikulatzea ahalbidetuz (N-1 eta Madrid-Irun trenbidea).
- Ibilgailuen eta oinezkoen trafikoak berrantolatzea, lastertasuna apaltzeko neurriak hartuz, eta eremu honetan



(interposición de rotondas de distribución del tráfico), y nueva regulación del uso del vehículo en el área como solución a los problemas de accesibilidad, movilidad y de estacionamiento detectados. Ello no obstante, deberá ir unido necesariamente a operaciones que exceden el propio ámbito del plan especial como la construcción de garajes subterráneos en el entorno próximo.

Ligado a lo anterior, y allí donde sea posible, se potenciará la utilización del subsuelo del área (plazas, parcela de RENFE etc.), al objeto de disponer superficies para el aparcamiento que contribuyan a disminuir la presión ambiental del vehículo y a liberar en su caso nuevas áreas para el peatón.

Los criterios, objetivos y soluciones generales hasta aquí señalados, fueron aprobados por la Junta de Gobierno Local el día 29-11-2007.

III. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

III.1. INTRODUCCIÓN

Tratándose de un área histórica con un alto grado de consolidación, las posibilidades de intervención en la misma quedan prácticamente reducidas a trabajos propios de rehabilitación, conservación y reforma, destinados a adaptar en la medida de lo posible el tejido heredado a los niveles y estándares urbanísticos actuales.

Así en las intervenciones propuestas relativas al patrimonio edificado se incide fundamentalmente en aspectos como la preservación de la trama edificatoria existente y de sus elementos construidos más significativos, dándose prioridad a aquellas soluciones que conllevan por un lado la adecuación funcional y de habitabilidad de los edificios existentes (incluidos sus espacios anejos), y por otro, la

ibilgailuak erabiltzeko arau berriak ezarri, irisgarritasunari, mugikortasunari eta aparkatzeko aukerei dagokienez atzeman diren arazoak konpondu ahal izateko. Hala eta guztiz ere, plan berezi honen mugetatik harago ateratzen diren operazioekin loturik joan beharko du nahitaez, hala hola, besteren artean, hirigunearen inguruko eremuetan lurpeko aparkalekuak egitea.

Aurrekoarekin loturik, ahal den leku guztietan, eremu honetako lurpea erabiltzen ahaleginduko da, (plazak, RENFEren partzela, etab.) ibilgailuek ingurumenean eragiten duten presioa arintzen lagun dezaketen aparkalekuak egiteko, eta oinezkoarentzat kalifikatutako eremu berriak libratu ahal izateko.

Orain arte esandako irizpide, helburu eta ebazpen orokorrak, Udal Gobernu Batzordeak 2007-ko Azaroaren 29-ko bileran onartuak izan ziren.

III. PROPOSATZEN DEN ANTOLAMENDUAREN DESKRIAPENA.

III.1. SARRERA

Lehendik ere oso finkatuta dagoen hirigune zahar bat denez, bertan esku hartzeko aukerak heredatu den hiri-sarea ahal den neurrian gaur egungo mailetara eta estandarretara egokitzeko egin daitezkeen birgaitzeko, mantentzeko eta eraberritzeko lanetara mugatzen dira gutxi-asko.

Horrela bada, eraikita dagoen ondareari dagokionez proposatzen diren esku hartzeak direla eta, eginkizun hauek azpimarratzen dira batez ere: dagoen eraikin-sarea eta eraikita dauden elementu nagusiak zaindu beharra; eta dauden eraikinen (eta beren osagarrien eta patioen) ingurugirozko eta funtzionaltasunezko egokitasuna eta bizitzeko egokitasuna hobetu nahi izatez gainera, ahal den neurrian tipologia tradizionalekin



restitución en la medida de lo posible de tipologías acordes con las tradicionales.

En consecuencia, se consolidan en general los aprovechamientos edificatorios existentes, salvo en casos puntuales en los que con su incremento se procura la mejora de la imagen urbana. No se propone, salvo excepciones, la reducción significativa del mismo aún en aquellos casos en los que el volumen excesivo de la edificación contribuye a distorsionar la escena urbana, adoptando un planteamiento más posibilista, frente a soluciones académicas más rigurosas pero sin duda a día de hoy inviables.

Con respecto a la rehabilitación del espacio público y del patrimonio urbanizado, se propone la ampliación y en su caso la adecuación funcional y ambiental de los espacios libres existentes en el área, procurando una mejora efectiva de su accesibilidad e integración en el entorno urbano, incidiendo además en cuestiones como la movilidad (reordenación del sistema viario rodado y peatonal, y de los aparcamientos), y la reurbanización integral de los mismos mediante proyectos de iniciativa y promoción pública.

III.2. DESCRIPCIÓN DE LA INTERVENCIÓN REHABILITADORA. NIVELES DE PROTECCIÓN Y CATALOGO.

En atención a las valoraciones efectuadas en el documento de "Estudio Socio-urbanístico del Casco Histórico de Alegia" con relación al conjunto del patrimonio edificado, urbanizado, y arqueológico existente en el área, se ha procedido a continuación a establecer las bases para la efectiva protección de aquellos inmuebles y elementos de interés arquitectónico, histórico y/o cultural localizados en la misma, previa su correspondiente adscripción a uno u otro nivel de protección.

Los distintos bienes y elementos objeto de protección en atención a sus valores arquitectónico, histórico-artístico, y/o cultural, además de conformar el propio catálogo del presente Plan Especial, se constituyen a todos los efectos en parte integrante del denominado

ongi egokitzen diren tipologiak indartzen soluzioak eskaintzen dituztenei ematen zaie lehentasuna.

Horregatik, beraz, lehendik dauden aprobetxamenduak finkatu egiten dira oro har, eraikigarritasuna handituz hiriaren irudia eta funtzionaltasuna hobetzen den kasuetan ezik. Salbuespen batzuk kenduta, gainerako guztietan ez da proposatzen eraikigarritasuna txikitzerik, eraikinen gehiegizko bolumenak hirigunearen itxura itsusten duen kasuetan ere, eta planteamendu posibilistago bat hartzen da, irtenbide akademiko zorrotzagoak bai baina inondik ere ezin bideratuzkoak direnak, baztertuz.

Espazio libre publikoaren eta ondare urbanizatuaren birgaitzeari dagokionez, eremu honetan dauden espazio libreak, funtzionaltasunari eta ingurumenari dagokionez, egokitzea proposatzen da, espazio horiek hiri ingurumenean txertatzeko eta horietarako irispideak hobetzeko ahalegin bat eginez, eta beste zenbait ikuspegi arreta jarritz: mugierraztasuna (ibilgailuen eta oinezkoen bide-sistema eta aparkalekuak berrantolatzea) eta espazio horiek berriro erabat urbanizatzea, ekimen eta sustapen publikoko proiektuen bidez.

III.2.BIRGAITZE-INTERBENTZIOAREN DESKRIBAPENA. BABES MAILAK ETA KATALOGOA.

"Alegiako Alde Zaharraren Hirigintza Eta Gizarte Azterketa" dokumentuan eremu honetan dagoen ondare eraiki, urbanizatu eta arkeologikoari buruz egin diren balioespenen arabera, ondoren eremu horretan dauden eta arkeologiaren, historiaren edo kulturaren ikuspegitik interes berezia duten eraikin eta elementuak egiaz babesteko oinarriak finkatu dira ondoren, hori baino lehen eraikin edo elementu horiek babes maila batera edo bestera atxiki ondoren.

Beren arkitektura, historia, arte edota kultura balioagatik babestu beharrekotzat hartu diren ondasun eta elementuak, Plan Berezi honen katalogoa osatzez gainera, udalaren hirigintzako planeamenduaren arkitektura, arkeologia eta etnografia intereseko ondarearen KATALOGOA



CATÁLOGO, del patrimonio de interes arquitectonico, arqueologico, y etnográfico del planeamiento urbanístico municipal. Dichos edificios y elementos resultan recogidos en el plano "II.2. Patrimonio Arqueológico, Urbanizado y Edificado. -Ordenanza de Intervención en la edificación-" del proyecto.

Por su parte, a la hora de concretar la actuación rehabilitadora en cada una de las unidades edificatorias presentes en el Casco Histórico, se ha partido de los tipos de intervención constructiva previstos en el Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, si bien además de éstas, quedarán permitidas en cualquiera de los casos las intervenciones derivadas del deber de conservación de los inmuebles establecido en la vigente legislación urbanística.

III.2.1. PATRIMONIO EDIFICADO

III.2.1.1. Valoración global: edificaciones.

En función de una primera valoración global de la edificación existente se han diferenciado dos grandes grupos, estableciendo después dentro de ellos los diferentes niveles de protección en los que se integra cada edificio como resultado de la evaluación individualizada de cada uno de ellos.

A) *Edificios con valores arquitectónicos propios y/o con significado histórico o interés ambiental, que se enmarcan en su conjunto en una estrategia global de protección y recuperación. Dentro de este primer grupo se han contemplado las siguiente categorías o niveles de protección:*

□ **Edificios sujetos a protección especial:**

Constituye el nivel máximo de protección e incluye los edificios de especial valor arquitectónico y/o singular interés histórico y cultural, cuyo estado de conservación permite la

deituaren osagarriak dira, dagozkien guztietarako. Eraikin eta elementu horiek proiektu honetako "II.2. Ondare arkeologiko, urbanizatu eta eraikia. - Eraikuntzan esku-hartzeko Ordenantza" planoan jasota daude.

Beste aldetik, Alde Zaharreko eraikuntza unitate ezberdinetako birgaitze jarduketa zehazteko garaian, eraikuntzako eragiketa motak 317/2002 Dekretuan, 2002ko Abenduaren 30ekoan, Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuen arautzen dituenean ageri direnekin egokitu dira; hala ere, eragiketa horiez gainera, zilegi izango dira indarrean dagoen hirigintzako legediak ezartzen duen eraikinak kontserbatzeko eginbeharretik ondorioztatzen diren eragiketa guztiak

III.2.1. ONDARE ERAIKIA

III.2.1.1. Balorazio orokorra: eraikinak.

Eremuan dagoen eraikin-multzoaren lehenengo balorazio orokor bat egin ondoren, bi multzo handi bereizi dira, eta multzo horien barruan eraikin bakoitzaren ebaluazio bereziaren ondorioz eraikin horri zer babes maila dagokion erabaki da.

A) *Berezko arkitektura balioak eta/edo historia edo inguramen mailako balioak edo interesa dituzten Eraikinak, batera harturik babes eta eraberritze estrategia jakin baten arabera landuko direnak. Lehenengo multzo honen barruan kategoría edo babes maila hauek zehaztu dira:*

□ **Babes berezia duten eraikinak:**

Babes maila gorena da, eta arkitekturaren ikuspegitik edo historiaren eta kulturarenetik interes berezia duten eta gaur egun duten kontserbazio egoera kontuan harturik, jatorrian zituzten ezaugarriak berreskuratzeko aukera



recuperación de sus características originales.

El tipo de intervención constructiva de rehabilitación previsto con carácter general para este grupo es la **Restauración Científica**, ello en los términos regulados para este tipo de intervención constructiva rehabilitadora en el Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Integran este grupo tres (3) edificios, todos ellos catalogados en las NN.SS. en Revisión como "Bien de Interés local".

ematen duten eraikinak hartzen ditu.

Multzo honetan sartzen diren eraikinen birgaitzeko eraikuntzazko eragiketa **Zaharberritze Zientifikoa** da, 317/2002 Dekretuan, 2002ko Abenduaren 30ekoan, Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuak arautzen dituenean birgaitzeko eraikuntzazko eragiketa hauetarako ezarrita dauden arauen arabera beri ere.

Hiru (3) eraikin daude multzo honetan, guztiak berrikusten ari diren AA.SSetan katalogatuak, "tokiko Interesdun Ondasun" bezela finkatuak.

Zk N°	ELEMENTUA ELEMENTO	GAUR EGUN DUEN BABES-ERREGIMENA Régimen de PROT ECCIÓN ACTUAL	Aldizkaria Boletín
1	SAN JUAN BATAIATZAILEAREN ELIZA, San Juan kalea, 62	Sailkatua. Indarren dauden AA.SS. Berrikusten ari diren AA.SS.etan "Inbentarioan sartzeko Ondasun" gisa katalogatua	GAO 1996-3-25 -
2	SANTO KRISTO ERMITA, San Juan kalea, 2	Urtarrilaren 25eko 14/2000 DEKRETUA (Santiagorako Bidea) Sailkatua. Indarren dauden AA.SS. Berrikusten ari diren AA.SS.etan "Inbentarioan sartzeko Ondasun" gisa katalogatua	E.H.A.A. 2000-02-11 GAO 1996-3-25 -
3	UDALETXEA, San Juan kalea, 62	Sailkatua. Indarren dauden AA.SS. Berrikusten ari diren AA.SS.etan "Inbentarioan sartzeko Ondasun" gisa katalogatua	GAO 1996-3-25

□ **Edificios sujetos a protección media:**

Se integran en este grupo aquellos inmuebles y elementos urbanos que han sido o son susceptibles de ser declarados Monumentos con el grado de Bienes Inventariados, así como todos aquellos que más allá de la mera notoriedad ambiental constituyen elementos integrantes del patrimonio cultural vasco, reuniendo suficientes valores como para ser preservados con el grado de protección media.

Con carácter general se propician las obras correspondientes a las distintas categorías de la **Restauración Conservadora** en función del estado de conservación que presenten las edificaciones, así como la **Restauración Científica**.

□ **Babes maila ertaina duten eraikinak:**

Multzo honetan sartu dira monumentu izaeraz Zerrenda Ondasuntzat hartu diren edo hartu ahal izango diren eraikinak edo elementuak, bai eta, inguramenean ageri duten izaera gailenaz gaineratik, Euskadiko kultura ondarearen osagaiak diren beste elementu guztiak, baldin eta babes maila ertainaz artatuak izateko balio aski badute.

Orokorrean, eraikinak zein kontserbazio egoeratan dauden kontuan harturik, **Zaharberritze Kontserbatzaileari** dagozkion kategorietako obrak bultzatzen dira batez ere, eta baita **Zaharberritze Zientifikoa** ere.



Zk N°	ELEMENTUA ELEMENTO	GAUR EGUN DUEN BABES-ERREGIMENA Régimen de PROTECCIÓN ACTUAL	Aldizkaria Boletín
1	San Juan kaleko 91ko etxebizitza	Berrikusten ari diren AA.SS.etan "Herrirako Intereseko Ondasun" gisa katalogatua	-
2	Tren-geltokia, Bideberrieta kalea,2	Berrikusten ari diren AA.SS.etan "Inbentarioan sartzeko Ondasun" gisa katalogatua	-
3	Tren Biltegia, Bideberrieta kalea,2	"Inbentarioan sartzeko Ondasun" gisa katalogatua	

Integran este grupo tres (3) edificios, uno de ellos catalogado en las NN.SS. en revisión como "Bien de Interés local" y los otros dos, propuestos para ser declarados Bienes Inmuebles de Interés Cultural, por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

□ **Edificios sujetos a protección básica:**

Se incluyen en este nivel aquellos inmuebles que sin poseer valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado desde el punto de vista tipológico y formal.

Se propician para estas edificaciones con carácter general los tipos de

Consolidación, siendo autorizables las intervenciones de **Reforma** exclusivamente en las condiciones especificadas para cada unidad edificatoria en la Ordenanza Particular correspondiente (sin que en ningún caso resulte de ello el vaciado interior de la edificación, salvo en el supuesto de ruina previsto en el art, 201 de la Ley 2/2006), así como los tipos previstos en los niveles superiores a excepción de la Restauración Científica.

Excepcionalmente vinculadas a las intervenciones de Reforma, se autorizan para algunas construcciones las intervenciones de **Demolición parcial** y/o **Ampliación**, siempre de acuerdo a lo establecido de forma específica en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

Hiru eraikin (3) daude multzo honetan, bat berrikusten ari diren AA.SSetan katalogatua dago, "Tokiko Interesdun Ondasun" bezela, eta beste biak, Eusko Jaurlaritzako Kultur Departamentuak Kultur-Intereseko Higiezinazko Ondasunak bezela deklaratzeko proposatuak.

□ **Oinarrizko babes maila duten eraikinak:**

Maila honetan sartu dira arkitektura, arte, historia edo kultura-baliorik eduki gabe, tipologiaren edo formaren ikuspegitik ondare eraikiaren osagai interesgarriak direnak.

Eraikin hauetarako dauden eraikinak **Sendotzeari** ematen zaio lehentasuna orokorrean, baina eman daiteke **Eraberritzeak** egiteko baimena ere, eraikin bakoitzari dagokion Ordenantza Partikularrean ezarritako baldintzetan soil-soilik (hortik inoiz ere ezin ondorioztatu ahal izango da eraikina barrutik husterik, 2/2006ko legearen 201. artikuluan aurreikusitako hondamen-egoera gertatzen denean salbu), eta orobat baimendu ahal izango da gorenko mailetarako aurreikusitako tipoak erabiltzea, Zaharberitze Zientifikoa salbu.

Salbuespen gisa, Birgaikuntzazko eragiketei atxikirik, eraikin batzuetarako **partez Errausteko** edota **Handitzeko** baimena ematen da, bakoitzari dagozkion Ordenantza Partikularretan bereziki ezarritakoaren arabera betiere.



Solo excepcionalmente, si se demostrara de forma fehaciente la imposibilidad de conservar los elementos protegidos, se podrá proceder al derribo total y posterior reconstrucción fidedigna de éstos **(Reedificación)**.

Integran este grupo dieciséis (16) edificios de interés en la configuración del conjunto histórico, con valores arquitectónicos apreciables, respetuosos con la trama parcelaria, y tipológicamente adecuados al uso residencial. Entre ellos se encuentran seis (6) edificios catalogados en las NN.SS. en revisión como "Bien de Interés local"

Soilik salbuespenez, babestutako elementuen kontserbatzeko ezina argi eta garbi egiaztatuko balitz, eraikinean erabateko erraustea baimenduko litzateke, baldin eta segituan aipatutako elementuen fidagarritzko berreraikitzeari ekingo balitzaioko **(Berriztatzea)**.

Hamasei (16) eraikin interesgarri daude multzo honetan; interesa dute multzo historikoaren itxura osatzen duten aldetik, agerikoak dira haien arkitektura balioak, errespetatu egin dute lur-sailen banaketa eta, tipologiaren aldetik. Hauen artean, sei (6) aurkitzen dira berrikusten ari diren AA.SSetan katalogatuak, "Tokiko Interesdun Ondasun" bezela finkatuak.

Zk Nº	ELEMENTUA ELEMENTO	GAUR EGUN DUEN BABES-ERREGIMENA Régimen de PROT ECCIÓ N ACTU AL	Aldizkaria Boletín
1	Alkiza etxea San Juan kalea, 3	Berrikusten ari diren AA.SS.etan "Herrirako Intereseko Ondasun" gisa katalogatua	-
2	Etxebizitza, San Juan kalea, 23	Berrikusten ari diren AA.SS.etan "Herrirako Intereseko Ondasun" gisa katalogatua	-
3	Etxebizitza, San Juan kalea, 12	-	-
4	Basabe etxea San Juan kalea, 25	Berrikusten ari diren AA.SS.etan "Herrirako Intereseko Ondasun" gisa katalogatua	-
5	Langattu etxea San Juan kalea, 27	Berrikusten ari diren AA.SS.etan "Herrirako Intereseko Ondasun" gisa katalogatua	-
6	Etxebizitza, San Juan kalea, 47	-	-
7	Abade etxea San Juan kalea, 64		
8	Etxebizitza, San Juan kalea, 65	-	-
9	Etxebizitza, San Juan kalea, 73	-	-
10	Kiskelenea San Juan kalea, 75	Berrikusten ari diren AA.SS.etan "Herrirako Intereseko Ondasun" gisa katalogatua	-
11	Etxebizitza, San Juan kalea, 79	-	-
12	Etxebizitza, San Juan kalea, 81	-	-
13	Etxebizitza, San Juan kalea, 83		
14	Etxebizitza, San Juan kalea, 85		
15	Etxebizitza, San Juan kalea, 87		
16	Etxebizitza, San Juan kalea, 89	Berrikusten ari diren AA.SS.etan "Herrirako Intereseko Ondasun" gisa katalogatua	-

B) Edificios sin valores arquitectónicos ni históricos relevantes y/o sin interés en la configuración ambiental del casco histórico, que quedarían encuadrados en distintas actuaciones abiertas en principio a la sustitución. Dentro de este grupo cabe distinguir las siguientes categorías:

B) Berezko arkitektura baliorik eta/edo hirigune historikoko inguramenean baliorik edo interesik ez duten Eraikinak, printzipioz ordezkatzera ere izan daitekeen eragiketak egiteko aukera badagoenak. Multzo honen barruak kategoria hauek bereiz daitezke:



❑ **Edificios discordantes globalmente:**

Edificios o construcciones sin valor patrimonial reseñable que además por distintos motivos se integran ambiental y volumétricamente en la escena urbana de forma deficiente o muy deficiente, no adaptándose en lo básico al contexto en que se hayan situadas.

En general se entiende que una edificación se integra de forma deficiente en su entorno cuando se han realizado una o varias de las siguientes actuaciones:

- La agregación y segregación de parcelas cuando suponga una transformación substancial de los elementos que caracterizan la parcelación tradicional del centro de la villa.
- La implantación de tipologías de viviendas que no correspondan a las tradicionales de esta villa.
- La implantación de imágenes derivadas de composiciones de fachadas, volumetrías y materiales no tradicionales en el centro de esta villa.

Corresponden en general a edificios procedentes de sustituciones y/o añadidos "modernos" que contribuyen en razón de su arquitectura (imagen, volumetría, composición, materiales, añadidos, etc.) al deterioro de la imagen urbana del casco histórico. Suman un total de 17 inmuebles.

En este grupo, salvo para aquellos edificios que pudieran interferir con las determinaciones del planeamiento y para los cuales se preverán exclusivamente las intervenciones de **Sustitución** (Demolición y Nueva Planta), se permitirán además con carácter

❑ **Oro har ezegokiak diren eraikinak:**

Ondare-balio aipagarririk ez duten eta hiri eszenan oro har eta arrazoi desberdinengatik bolumetriari edo ingurumenari dagokionez egokiro integratzen ez diren edo oso gaizki integratzen diren, eta aurkitzen diren testuinguruarekin oinarri-oinarritik bat ez datozen eraikinak.

Eraikin bat bere inguruan trakets edo moldakaitz integratzen da, hartan honako jarduera hauetako baten bat bideratu denean:

- Lur-sailen bilketa eta zatiketa, hirigune historikoko lur-zatiketa tradizionalaren elementu nagusiak nabarmen aldarazten direnean.
- Hiri honetako tipologia tradizionalekin bat ez datozen etxebizitzien ezarpena.
- Hiri honetako hirigune historikoan tradizionalak ez diren fatxada, bolumetria eta materialen bidezko konposizioen araberako irudien zabalpena.

Ordezkatze eta/edo eranste "moderno" araberako eraikinak dira oro har hauek guztiak, eta beren arkitekturaren eraginez (irudia, bolumetria, konposizioa, materialak, eranspenak, eta abar) hirigune historikoko hiri-irudiaren hondamena bultzatzen dute. 17 eraikin dira guztira.

Multzo honi dagokionez, planeamenduaren zehaztapenarako oztopagarri izan daitekeen eraikinei dagokienez salbu –haietarako **Ordezkatzeko** (Eraitsi eta berriro eraikitzea) eragiketarako aurreikusiko baitira bakarrik, **Zaintzeko eta Apaintzeko**



general las obras de **Conservación y Ornato**.

eragiketak egiteko baimenak ere emango dira, orokorrean.

Zk Nº	ELEMENTUA ELEMENTO	GAUR EGUN DUEN BABES- ERREGIMENA Régimen de PROT ECCIÓN ACTUAL	Aldizkaria Boletín
1	San Juan kaleko 2.eko etxebizitza eraikina	-	-
2	San Juan kaleko 6.eko etxebizitza eraikina		
3	San Juan kaleko 13.eko etxebizitza eraikina	-	-
4	San Juan kaleko 17.eko biltegia	-	-
5	San Juan kaleko 18.eko etxebizitza eraikina	-	-
6	San Juan kaleko 26.eko etxebizitza eraikina	-	-
7	San Juan kaleko 29.eko etxebizitza eraikina	-	-
8	San Juan kaleko 28-30.eko etxebizitza eraikina		
9	San Juan kaleko 32-34-36.eko etxebizitza eraikina	-	-
10	San Juan kaleko 38.eko etxebizitza eraikina	-	-
11	San Juan kaleko 39.eko etxebizitza eraikina	-	-
12	San Juan kaleko 46.eko etxebizitza eraikina	-	-
13	San Juan kaleko 50.eko etxebizitza eraikina		
14	San Juan kaleko 55.eko etxebizitza eraikina		
15	San Juan kaleko 93-95.eko etxebizitza eraikina		
16	Bideberrieta k, 5.eko etxebizitza eraikina		
17	Bideberrieta k, 9a-9b.eko etxebizitza eraikina		

❑ Edificios indiferentes:

Se incluyen en este nivel el resto de edificaciones no englobadas en ningún grupo anterior. Se trata de edificios sin valor alguno reseñable pero que sin embargo se integran ambiental y volumétricamente en la escena urbana de forma aceptable, y responden además a tipologías adecuadas o cuando menos adecuables al uso residencial o de equipamientos al que se destinan.

Todos ellos son actualmente edificios sin protección, que en general no han supuesto desde un punto de vista

❑ Besterik gabeko eraikinak:

Aurreko multzoetan sartu ez diren gainerako eraikin guztiak multzo honetan sartzen dira. Balio aipagarririk ez duten arren, hiri eszenan modu aski egokian eta ingurumenari dagokionez edo bolumenaren aldetik gehiegikeriarik gabe integratzen diren eraikinak dira. Tipologiaz egokiak dira edo gutxienez egoitza erabilerak onartzeko modukoak.

Babesik gabeko eraikinak dira egun hauek guztiak, eta oro har ez dute ingurumen eta bolumenaren aldetik



ambiental y volumétrico un ataque manifiesto a la imagen urbana del casco histórico. Suman un total de 40 inmuebles.

En este grupo se permitirán las intervenciones de **Consolidación, Reforma y Sustitución**. Las intervenciones de Reforma podrán ir acompañadas, cuando así lo posibilite la Ordenanza Particular correspondiente, de intervenciones de **Demolición parcial** y /o **Ampliación**.

III.2.1.2. Valoración parcial: elementos.

Algunos de los edificios incluidos en los niveles anteriores en función de la valoración global o conjunta de la edificación, contienen sin embargo elementos o partes concretas que por sus propias características pueden ser valorados de forma independiente y diferenciada de aquellos.

En consecuencia, en este apartado se han diferenciado dos grupos, en función de que dichos elementos presenten una necesidad de protección, o por el contrario constituyan un claro ejemplo de distorsión en relación al edificio que los contiene.

□ **Elementos sujetos a protección parcial:**

Se incluyen en este nivel determinados edificios sin interés en su conjunto, que sin embargo mantienen al día de hoy determinadas partes o elementos constructivos o arquitectónicos de suficiente interés (muros medianeros, muros de sillería, portadas, arquerías, escudos, aleros, herrajes, pasajes, etc.), procedentes en general de arquitecturas históricas sometidas a rehabilitaciones o reformas poco o nada adecuadas, hasta el punto de convertirlos en susceptibles de ser conservados o protegidos.

hirigune historikoko hiri itxuraren kontrako erasorik ekarri. 40 eraikin dira guztira.

Multzo honetan **Sendotzeko, Eraberritzeko eta Ordezkatzeko** eragiketak baimenduko dira. Eraberritzeko eragiketekin batera, horrela baimentzen ba du Ordenantza Partikularrak, **zati bat Errausteko** edota **Handitzeko** lanak ere egin ahal izango dira.

III.2.1.2. Zatikako balorazioa: elementuak.

Eraikinaren osoko edo erabateko balorazioaren arabera aurreko multzoetan sailkatu diren eraikin horietako batzuek badituzte, hala ere, beren ezaugarriengatik haiengandik bereizita eta aparte baloratu daitezkeen elementu edo zati batzuk.

Horregatik, atal honetan bi multzo bereizi dira: aipatu diren elementuak babestu beharrekoak diren kasuak, batetik, eta aurkitzen diren eraikuntzarentzat nabarmen desitxuragarri diren kasuak, bestetik.

□ **Zati baten babesa duten eraikinak:**

Orokorrean interesik ez badute ere, egungo egunean eraikuntza edo arkitekturazko alde edo elementu interesgarri batzuk (arteko hormak, arku-sailak, armariak, teilatu-hegalak, burdineria, artekak, eta abar) dituzten eraikinak sartzan dira multzo honetan. Oro har, modu desegokian birgaitu edo eraberrituriko arkitektura historikoen hondakinak izaten dira elementu horiek, eta kontserbatzea edo babestea erabaki daiteke une batean, duketen balioen arabera.



La intervención constructiva de rehabilitación que se propicia para estos elementos concretos objeto de protección es la **Restauración Conservadora**. Para el resto del inmueble se aplicará en cada caso el régimen correspondiente a la ordenanza en la que quede incluido.

Integran este grupo un total de seis (5) inmuebles.

Babesturik dauden elementu zehatz horiei dagokienez bultzatzen den birgaitzeko eragiketa **Zaharberitze Kontserbatzailea** da. Eraikinaren gainerako aldeei dagokienez, eraikina sartuta dagoen ordenantzari dagokion erregimena aplikatuko da.

Bost (5) eraikin daude multzo honetan.

Zk Nº	ELEMENTUA ELEMENTO	GAUR EGUN DUEN BABES- ERREGIMENA Régimen de PROT ECCIÓN ACTUAL	Aldizkaria Boletín
1	BEHE SOLAIRUA. Harlandua, Ateburua. San Juan kaleko 1.eko etxebizitza eraikina	-	-
2	BEHE SOLAIRUA. Harlandua, Ateburua. San Juan kaleko 9.eko etxebizitza eraikina	-	-
3	Armarriak San Juan kaleko 31.eko etxebizitza eraikina	Sailkatua. Indarren dauden AA.SS.	GAO 1996-3-25
4	Balkoia, armarria, Harlanduak San Juan kaleko 49.eko etxebizitza eraikina	-	-
5	Eustorma Aralar bideko 2.eko etxebizitza eraikina	-	-

❑ **Elementos discordantes (discordancia parcial):**

Elementos arquitectónicos o constructivos de cualquier tipo, así como partes concretas de la edificación que por su inadecuación con el patrimonio edificado y con el objetivo de rehabilitación del casco histórico han de ser eliminados o en su caso readecuados de acuerdo a lo establecido en el Plan.

Son elementos que contribuyen en razón de sus características (materiales, compositivas, volumétricas, etc.) a desfigurar la imagen o escena urbana del casco histórico. No se incluyen por razones obvias aquellos que se encuentran en edificios discordantes en su conjunto.

❑ **Elementu desegokiak (partezko desegokitasuna):**

Alde Zaharreko ondare eraikiarekin eta haren birgaitzeko helburuarekin adosten ez diren eta, horrenbestez ezabatu edo, bestela, Plan honetan erabakitakoaren arabera egokitu behar diren edozein eratako arkitekturazko edo eraikuntzazko elementuak edo eraikinen zatiak.

Beren ezaugarriengatik (materialak, konposizioa, bolumena, eta abar) hirigune historikoko irudia edo eszena hondatzen duten elementuak dira. Multzo honetan ez dira sartzen, begibistakoa denez, oso-osorik desegokiak diren eraikinetan daudenak.



En general los elementos discordantes citados están relacionados con los siguientes factores:

- Discordancia de cubierta/última planta: aquellas construcciones que han sufrido importantes modificaciones en la última planta de forma que se les ha añadido una planta más sobresaliendo en este caso sobre las de su entorno inmediato, o aquellas otras en las que ha sido transformada su envolvente original presentando áticos retranqueados en terraza o elementos sobresalientes tales como troneras, mansardas, etc.
- Discordancia de instalaciones exteriores: engloba a todos aquellos elementos pertenecientes a las distintas instalaciones del edificio (chimeneas, calderas, contadores, conducciones, bajantes...) que están resueltos en el exterior de las edificaciones de forma inadecuada, ya sea por su disposición, ya sea por los materiales empleados
- Discordancia de fachadas: son las relativas a elementos, componentes, y/o tratamientos que presentan las distintas fachadas de la edificación, y que no resultan acordes con el conjunto, pudiendo afectar a la composición de huecos, materiales inadecuados, elementos salientes, etc.
- Discordancia en elementos anejos a la edificación: aquellos elementos distorsionantes que tiene relación con

los espacios no ocupados por la edificación principal en la parcela, esto es edificaciones e instalaciones auxiliares, cierres de finca etc.

Los distintos elementos discordantes localizados en cada una de las unidades edificatorias, se han especificado en las correspondientes Ordenanzas Particulares.

En atención a su mayor o menor relevancia, resultan tipificados de acuerdo a la siguiente clasificación:

-Tipo 1: elementos particulares o generales de la edificación cuya eliminación o readecuación afecta de forma directa a las condiciones de edificabilidad y/o habitabilidad de la

Aipatu diren elementu desagoki horiek faktore hauekin dute zerikusia oro har:

- Estalkiaren/azkeneko solairuaren desagokitasuna: Azkeneko solairuan aldaketa handiak izan dituzten eraikinak; edo solairu bat gehiago erantsi zaie, eta, hala denean, inguruko eraikinen mailatik gora ateratzen dira, edota azken solairu horren jatorrizko ingurakaria aldatu eta terraza gisa atzeratutako atikoak edo elementu nabarmenak (leihoak, txapitulak eta abar) dituztenak.
- Kanpoko instalazioen desagokitasuna: Eraikinaren kanpoan jarri, eta jarri diren moduagatik edo egiteko erabili diren materialengatik desagokiak diren eraikinen instalazioei (tximiniak, galdarak, kontagailuak, hodiak, zorrotzenak eta abar) dagozkien elementu guztiak sartzen dira.
- Fatxaden desagokitasuna: eraikinaren fatxada desberdinek dituzten eta eraikin osoarekin ongi egokitzen ez diren elementu, osagarri edo tratamenduak dira; izan daitezke hutsarteen konposizioa, material desagokiak, elementu irtenak, edo bestelakoak.
- Eraikinarenak ez diren elementuen desagokitasuna: eraikin nagusiak lur-sailean hartzen ez dituen lekuei

dagozkion elementu desitxuragarriak dira; eraikin edo instalazio osagarriak, itxiturak, eta abar.

Beste alde batetik, desagokitasun hauen garrantzia kontuan hartuta, sailkapen honen arabera tipifikatuko dira dagozkien Ordenantza Partikularretan:

Garrantzi maila ikusita, hurrengo sailkapen arabera tipifikatu izan dira:

-1. Mota: ezabatuz edo berregokituz gero eraikuntza-unitatearen eraikigarritasunari edo bizitzeko egokitasunari zuzenean eragiten dioten eraikinaren elementu zehatz edo



unidad edificatoria.

Tipo 2: elementos generales de la edificación cuya eliminación o readecuación afecta exclusivamente a cuestiones referidas a la composición y/o tratamiento estético de la unidad edificatoria.

Tipo 3: elementos particulares de la edificación cuya eliminación o readecuación afecta exclusivamente a cuestiones referidas a la composición y/o tratamiento estético de la unidad edificatoria.

A los efectos anteriores se entenderá por elementos generales de la edificación aquellos que integran o conforman los distintos elementos constructivos comunes del inmueble o unidad edificatoria. Por el contrario, se considerarán elementos particulares de la edificación los que integran o conforman los distintos locales de los que consta en su caso la unidad edificatoria o inmueble en cuestión.

La tipificación anterior conllevará que la eliminación o en su caso readecuación de los citados elementos disconformes a las determinaciones del P.E.R. deberá producirse al menos en el momento en el que se realice alguna de las intervenciones rehabilitadoras permitidas en la edificación correspondiente, de acuerdo a los siguientes criterios:

-Las de Tipo 1 en el momento en el que se realice cualquier actuación rehabilitadora integral sobre el conjunto de los elementos comunes y no comunes de la edificación.

- Las de Tipo 2: en el momento en el que se realice cualquier actuación rehabilitadora "comunitaria" que afecte de forma integral bien al elemento general del que forma parte, bien al propio elemento discordante.

orokorrak.

2. Mota: ezabatuz edo berregokituz gero eraikuntza-unitatearen konposizioari edota trataera estetikoari baizik eragiten ez dioten eraikinaren elementu orokorrak.

3. Mota: ezabatuz edo berregokituz gero eraikuntza-unitatearen konposizioari edota trataera estetikoari baizik eragiten ez dioten eraikinaren elementu zehatzak.

Esanetarako, eraikinaren eta eraikuntza-unitatearen eraikuntzazko elementu komunak osatzen edo eratzen dituzten elementuak hartuko dira eraikinaren elementu orokortzat. Eta, alderantziz, eraikuntza unitatea edo higiezina osatzen duten lokaletako bakoitza osatzen edo eratzen duten elementu bereziak hartuko dira elementu berezi bezala.

Aurreko tipifikazio horren arabera, elementu desagoki horiek ezabatzeko edo B.P.B.aren zehaztapenetara egokitzeko eragiketak eraikin bakoitzerako baimentzen diren eraberritzeko eragiketetakoren bat egiten denean egin beharko dela gutxienez, ondoren zehazten diren irizpide hauen arabera:

-1. Motakoak, eraikinaren elementu komunak edo komunak ez diren multzo osoa birgaitzeko edozein eragiketa egiten den une berean.

-2. Motakoak: elementu hori dagoen elementu orokorrari edo elementu desagokiari berari oso-osorik dagokion birgaitzeko edozein eragiketa "komunitario" egiten den unean.



- Las de Tipo 3: en el momento en el que se realice cualquier actuación rehabilitadora "particular" que afecte de forma integral bien al local o vivienda del que forma parte, bien al propio elemento discordante.

En tanto en cuanto no sean eliminados o en su caso readecuados conforme al Plan, en ellos únicamente serán autorizables aquellas obras e intervenciones necesarias para la cumplimentación del deber de conservación de los inmuebles, conforme a lo establecido en la vigente legislación urbanística.

Como criterio general, tendrán consideración de Actuaciones Protegidas de Rehabilitación, todas aquellas intervenciones permitidas por el presente Plan Especial, cuyos titulares cumplan los requisitos establecidos por el Decreto 317/2002, y normativa que lo desarrolla.

III.2.2. PATRIMONIO URBANIZADO

Dentro de lo que pueden considerarse como espacios urbanos de interés por su configuración e integración en la trama histórica del área cabría reseñar los siguientes:

Como elementos construidos, escultóricos o del mobiliario urbano de interés situados en las vías y espacios públicos, cabría señalar los siguientes:

-3. Motakoak: elementu hori dagoen lokalari edo etxebizitzari edo elementu desegokiari berari oso-osorik dagokion birgaitzeko edozein eragiketa "partikular" egiten den unean.

Elementu horiek ezabatuta edota Plan honen arabera berregokituta ez dauden bitartean, eraikinak kontserbatzeko eginbeharrari dagozkion eragiketa eta obrak baizik ezin baimenduko dira elementu horiei dagokienez, hirigintzari dagokienez indarrean dagoen legedian aginduta dagoen bezala.

Irizpide orokor gisa, Birgaitzeko Jarduera Babestuzat hartuko dira Plan Berezi honek baimentzen dituen esku-hartze guztiak, beren jabeek 317/2002 Dekretuan eta hura garatzen duten arauetan jarritako baldintzak betetzen badituzte.

III.2.2. ONDARE URBANIZATUA

Beren konfigurazioagatik eta eremu honetako hiri-bilbe historikoan txertatzeko duten moduagatik interesgarritzat jotzen diren hiri espazioen artean ondoko hauek aipatu beharko lirateke:

Bide eta espazio publikoetan ageri diren elementu eraiki, eskultura edo hiri altzari interesgarrien artean, hauek aipatu beharko lirateke:

Zk N°	PLAZAK PLAZAS	GAUR EGUN DUEN BABES-ERREGIMENA Régimen de PROT ECCIÓN ACTUAL	Aldizkaria Boletín
1	Enparantza Nagusia	Sailkatua. Indarren dauden AA.SS.	GAO 1996-3-25
2	Lopetegi'tar Jose Manuel Enparantza	Sailkatua. Indarren dauden AA.SS.	GAO 1996-3-25



Zk Nº	ELEMENTUA ELEMENTO	GAUR EGUN DUEN BABES- ERREGIMENA Régimen de PROT ECCIÓN ACTUAL	Aldizkaria Boletín
1	Udaletxearen ondoko iturria	-	-
2	San Juan Eliza ondoko iturria	-	-
3	Geltokiko biltegiaren ondoko tailua	-	-
4	Udaletxearen ondoko eskultura	-	-
5	Etxebizitzetarako eraikinaren ondoko errotarria. San Juan kalea, 95	-	-

Para los tres (3) últimos se propone la intervención de **Restauración Científica**, y para el resto, un tratamiento similar al de los elementos del patrimonio edificado sujetos a protección parcial, esto es, se propicia para estos elementos la **Restauración Conservadora**.

Finalmente indicar que el Plan Especial, a los efectos de su efectiva protección, recoge como parte del Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco (Bien Cultural calificado con la categoría de Monumento) el itinerario denominado "Camino del Interior", que a su paso por el municipio discurre a lo largo de San Juan Kalea continuando después en dirección a Ikaztegieta (Ver plano II.2. Patrimonio Arqueológico, Urbanizado y Edificado).

Así mismo, dentro del ámbito objeto de este Estudio queda afectado por esta protección como elemento de interés vinculado al Camino de Santiago el Humilladero de la Santa Cruz (o ermita de Santo Cristo), por lo que se estará respecto a este elemento, a todos los efectos, a lo dispuesto en dicho Decreto.

III.2.3. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Los bienes del Patrimonio arqueológico incluidos en el área que gozan en este momento de protección legal a través de los mecanismos que prevé la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco son los que siguen (ver plano II.2):

- Zonas de Presunción Arqueológica de Alegia, declaradas mediante Resolución de 11 de Septiembre de 1997 (BOPV nº 208,) del

Azken hiruetarako (3), **Zaharberritze Zientifikoa** egitea proposatzen da, eta gainerago guztietan, zatikako babesak duten ondare eraikiko elementuei ematen zaien tratuaren antzeko bat; **Zaharberritze Kontserbatzailea** proposatzen da, beraz, elementu horietarako.

Aipatu beharra dago, azkenik, Plan Berezi honetan, babesari dagozkionetarako, Santiagorako Bidearen parte gisa hartzen dela (Monumentu kategorian sailkatutako Kultura Ondarea, beraz) Euskal Autonomia Erkidegotik igarotzen zen zatian, "Barnekaldeko Bidea" izenaz ezaguna, Heritik igarotzean San Juan Kalean barrena igarotzen dela, ondoren Ikaztegieta norabidean jarraituz (Ikus II.2. Ondare Arkeologiko, Urbanizatu, eta Eraikia. plana).

Era berean, Ikerketa honen eremuaren barne helburuetan sartzen da Done Jakue Bidearekin erlazionatzen den Interesdun elementua babestuko da, Gurutze Santuaren humiladeia dellakoa (Kristo Santuaren Ermita), beraz, aipatutako Dekretua jarraituko dela bermatzen delarik honen bidez.

III.2.3. ARKEOLOGIA-ONDAREA

Hona hemen azterketa honen araberrako esparruaren barruan dauden Arkeologia Ondareko ondasunen artean, une honetan, Euskadiko Kultura Ondarea arautzen duen 1990eko Abuztuaren 3ko 7/1990 Legeak aintzat hartutako mekanismoen bitartez, legezko babesak duten ondasunak (Ikus II.2. plana):

- Alegian Ustez Arkeologia Balioa duten guneak, Eusko Jaurlaritzako Kultura, Gazteria eta Kiroletarako Sailburuordeak 1997ko irailaren 11ko



Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco. En el ámbito concreto del presente estudio se declaran los bienes siguientes:

1. Iglesia de San Juan Bautista, (B=intramuros del edificio +15 metros alrededor del mismo)
2. Ermita del Santo Cristo (A= intramuros del edificio)

los cuales se han incorporado al Catálogo que integra el presente documento, quedando sujetas al correspondiente régimen de protección por el que se procedió a su calificación o declaración.

III.3 EL TEJIDO EDIFICADO.

III.3.1. LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL Y SUS USOS.

Siendo el Casco Histórico un área eminentemente residencial, el proceso de rehabilitación habrá de incidir con prioridad en el afianzamiento de la población residente, además de posibilitar la atracción de nuevos vecinos permitiendo el necesario recambio generacional.

Al mismo tiempo la mejora de las condiciones para el desarrollo de la actividad (sector terciario, servicios, equipamientos) habrá de redundar en una mejor y más completa utilización de la edificación y en consecuencia del área en su conjunto.

El presente documento, realiza la definición de las condiciones de parcelación, las condiciones formales y de volumetría (ocupación en planta, alineaciones, perfil, altura, tipología de cubierta...) que han de regir cada una de las intervenciones edificatorias posibilitadas, así como los usos a los que los edificios han de ser destinados y consecuentemente su aprovechamiento edificatorio. Para ello, se han tenido en cuenta como punto de partida las características de las unidades edificatorias preexistentes y en concreto de aquellas que en mayor medida se

Ebazpen baten bitartez horietakotzat hartuak (208. E.H.A.A.). Hona hemen azterketa honen esparruan azaltzen diren molde honetako ondasunak:

1. San Juan Bataiatzailearen eliza (B = eraikin barrua +15 metro haren inguruan)
2. Santo Kristoren Ermita (A = eraikin barrua)

bata zein besteak dokumentua osatuko duen Katalogoan sartu dira, eta, horrenbestez, dagokien sailkapen edo deklarazioan ezartzen den babes-erregimenari atxikita geratuko dira.

III.3. SARE ERAIKIA.

III.3.1. ETXEBIZITZETARAKO ERAIKINAK ETA BEREN ERABILERAK.

Alde Zaharra etxebizitzetarakoa denez, batez ere, haren birgaitzeko prozesuak bertan bizi den biztanleria finkatzeari begiratu beharko dio gehienbat, eta biztanle gehiago erakartzeari, orobat, era horretan belaunaldien ordezkatzeari behar bezala gerta dadin.

Era berean, jarduerak (hirugarren sektorekoak, zerbitzuak, ekipamenduak) garatzeko baldintzak hobetzeak eraikin-sarea, eta eremu hau oro har, hobeto eta osoago erabiltzeko lagundu behar du.

Dokumentu honetan definitzen dira baimendutako eraikuntza-eragiketa bakoitzerako izango diren lur-banaketarako baldintzak, haien baldintza formalak eta bolumetriazkoak (oinplano-okupazioa, profila, altuera, estalkiaren tipologia eta abar) eta baina eraikin horiei eman behar zaien erabilera eta, horrenbestez, haien eraikuntza-aprobetxamendua. Horretarako, abiapuntu gisa, lehendik dauden eraikuntza-unitateen ezaugarriak hartu dira kontuan, jatorrizko lur-banaketara eta eraikuntzara ongien egokitzen direnen ezaugarriak batez ere, ahal den neurrian



adecúan a la parcelación y edificación originales, adaptándolas en lo posible a las actuales necesidades funcionales y de habitabilidad.

En general, la mayoría de las unidades edificatorias que todavía mantienen el tipo tradicional están ocupadas por una edificación principal con fachada a la calle con un perfil constante o tipo de PB+II+BC, mientras que la fachada trasera vierte a un espacio libre privado destinado a huerta o jardín.

En un primer momento se ha procedido a la delimitación de los terrenos ocupados por la edificación principal, donde a su vez se podrán disponer pequeños patios interiores de luces diferenciándolos, dentro de cada unidad, de los espacios que deben ser entendidos (y por tanto ordenados) como espacio libre privado.

El Plan, como no podía ser de otra forma al tratarse de un área histórica susceptible de protección y rehabilitación, consolida en general las condiciones de ocupación y altura de una parte importante de las edificaciones existentes en la misma, en especial de las adscritas a alguno de los grados de protección establecidos en el documento, y de aquellas "indiferentes" que mantienen unas condiciones de volumen y ocupación equivalentes al tipo tradicional.

Con independencia de lo anterior, se propone el incremento del perfil y /o volumen edificado en aquellas unidades edificatorias en las que ello implica una mejor imbricación de la construcción resultante en el entorno urbano, o en aquellas en las que del aumento de aprovechamiento lucrativo pueda derivarse una mejora directa en las condiciones urbanas del mismo (obtención de terrenos, eliminación de anejos degradantes, mejora en el uso de la edificación, etc.).

Por otra parte y unidas siempre a posibles intervenciones de Sustitución y/o Reforma con Ampliación, el plan propone para aquellas edificaciones que actualmente superan el denominado perfil tipo, la posibilidad de mantenimiento del mismo, si bien en caso de

eremuaren premia funtzionaletara eta bizitzeko egokitasunera egokituz.

Eraikuntza mota tradizionala mantentzen duten eraikuntza-unitate gehienetan eraikin nagusi bat dago, fatxada kale aldera duela, eta profila BS+II+EPkoa duela; atzeko aldeak, berriz, baratze edo lorategitarako erabiltzen den espazio libre pribatu batera ematen du.

Hasteko, eraikin nagusiak okupatzen dituen lur-sailak mugatu dira –eraikin horietan barneko argitarako barne-patitxoak ere ezarri ahal izango dira–, etxe-sail bakoitzean espazio libre pribatutzat hartu behar diren (eta, horrenbestez, halakotzat ordenatu behar diren) sailletatik bereiziz.

Plan honek, ezin baitzitekeen bestela izan babestu eta birgaitu daitekeen hirigune historiko bati dagokionez, eremu horretan dauden eraikin askoren okupazio-baldintzak eta altuerak dauden daudenean finkatzen ditu, oro har, dokumentu honetan ezarri den babes-mailaren batera atxikita dauden eraikinenak batez ere, eta baita eremu honetan eraikin-eredu tradizionalaren bolumen eta okupazio baldintzak betetzen dituzten "besterik gabeko" eraikinenak ere.

Horrez gainera, hala ere, eraikinaren profila edo eraikitako bolumena handitzeak inguruko hirigunean dauden eraikinekin hobeto adostea eta egokitzea ekarriko lukeen kasuetan, edota irabazpidezko aprobeixamenduren bat eginezgero eraikinaren hirigintzako baldintzak hobetzea ekarriko lukeen kasuetan (lur-sailak lortzea, eranskin endekagarriak kentzea, eraikinaren erabilera hobetzea, eta abar), kasu horietan profila edo eraikitako bolumena handitzea proposatzen da.

Beste alde batetik, eta Ordezkatzeko edota Berzitatzeko Zabalkuntzakin egin daitezkeen eragiketekin batera beti ere, gaur egun aipatu den eredu-zko profila gaintzen duten eraikinetan profil hori dagoen-dagoenean gordetzea proposatzen du plan honek; baina



discordancia el volumen resultante deberá ser readecuado, mediante el remate de la edificación con una planta de menor altura en fachada y situada directamente bajo el faldón de la cubierta.

No obstante, en aquellas ocasiones en los que la actual disposición de la edificación en la parcela permite un incremento de la ocupación en planta, se propone la eliminación de la última planta (en el caso que sobrepase el perfil tipo) de forma que esta reducción volumétrica quede compensada con la ampliación de las alineaciones correspondientes.

De la misma forma, en aquellas unidades edificatorias en las que por el contrario la edificación principal ocupa la totalidad de la parcela, y la edificación principal no alcanza el perfil tipo, se propone un aumento de perfil que permita la liberación de la trasera como espacio libre de huerta o jardín.

Como caso particular en la manzana C, encontramos varias unidades edificatorias en las que la edificación materializada ha ocupado la totalidad de la parcela, a la vez que supera el perfil tipo del área, resultando una volumetría excesiva y unas tipologías edificatorias que en ningún modo se adaptan a la parcelación tradicional ni al entorno de la casco histórico en el que han sido encajados.

No obstante lo reciente de su construcción, el plan propone para el improbable supuesto de Sustitución, la ejecución de una cárcava o patio intermedio que independice totalmente los tejidos edificados resultantes hacia Nagusia k. y hacia Bidebarrieta k., manteniendo hacia la primera calle una edificación que respete la relación frente/fondo y el volumen de las construcciones tradicionales. Esta solución perseguiría adecuar en lo posible la tipología edificatoria a la tradicional sin por ello reducir en exceso los aprovechamientos edificatorios hoy en día materializados, si bien no permitiría la recuperación del jardín trasero de la edificación.

Otro caso particular en cuanto a la merma de aprovechamiento se produce en las traseras

geratzen den bolumena desegokia denean, egokitu egin behar da bolumen hori, azkeneko solairuan altuera txikiagoa izango duen eta estalkiaren hegaldaren azpi-azpian egongo den solairu bat jarriz.

Nolanahi ere, eraikinek gaur egun lur-sailean duten antolamenduak oinplano-okupazioa handitzeko aukera ematen duenean, azkeneko solairua kentzea proposatzen da (ereduzko profila gainditzen duenean), eta bolumenaren txikitze hori dagozkien lerroak zabalduz berdintzea.

Eraikin nagusiak lur-sail osoa hartzen duen eta eraikin nagusia ereduzko profileria iristen ez den eraikuntza-unitateetan, berriz, profila igo eta eraikinaren atze aldean baratzetarako edo lorategitarako espazio libre bat uztea proposatzen da.

Kasu berezi bezela, C etxe-sailean, partzela osoa hartzen duten hainbat eraikuntza aurkitzen ditugu, aldi berean arearen perfil mota ere gainditzen dutelarik. Ondorio bezela gehiegizko bolumetria eta inolaz ere ohiko partzelazioarekin, ez eta hirigune historikoaren ingurumenarekin bat ez datozen eraikuntza tipologiak sortzen dira.

Ikusirik eraikuntza sortuberría den, planak haiek Ordezkatzeko unean (benetan nahiko soluzio gertagaitza), Nagusia k. eta Bidebarrieta k.ra osatzen diren eraikuntzak independizatzeko erdibideko patio edo karkaba bat bideratzea proposatzen du, lehenengo kaleari dagokionez aurrealde/sakonera erlazioa eta eraikuntza tradizionalen bolumena errespetatzen duen eraikuntza bat mantenduz. Soluzio honek, eraikuntza tipologia tradizionalarekiko ahalik eta gehien egokitzea izango luke helburua, gaur egun bilakatutako eraikuntza aprobetxamenduak asko gutxitu gabe, nahiz eta honek eraikuntzaren atzekaldeko lorategiaren berreskuperapena ez lortu.

Aprobetxamendu gutxitzearen inguruko beste kasu berezi bat, A eta B etxe-sailen



de las manzanas A y B hacia el río, donde actualmente los espacios libres de varias unidades edificatorias aparecen ocupados por edificaciones de una o incluso varias plantas, destinadas por lo general a local y/o almacén.

En este caso se propone con el fin de regular y ordenar la edificación y obtener además el espacio libre correspondiente hacia el río, ampliar la ocupación en planta baja de la edificación principal, mediante la disposición de un cuerpo añadido que podrá destinarse al igual que el resto de la trasera de la planta baja a vivienda, liberando el resto de la parcela como jardín. La diferencia de ocupación que pudiera resultar respecto a la situación actual quedaría así compensada por el establecimiento de un uso más rentable (vivienda) que el actual.

Una vez definidas las alineaciones (máximas y obligatorias) y el perfil de la edificación en cada parcela, se ha procedido a su regulación y reordenación de forma particularizada de acuerdo no obstante a los siguientes criterios generales:

-Ordenación efectiva, mediante la correspondiente ordenanza, de los volúmenes y edificaciones aplicando para ello a los elementos correspondientes (fachadas, cubiertas, vuelos etc.) principios propios del espacio urbano tradicional, esto es, conformes a unos criterios compositivos y formales básicos de los que resulte una imagen urbana claramente jerarquizada: el conjunto edificado ha de presentar dos frentes principales (números pares e impares) hacia San Juan k. y dos alzados traseros uno hacia el río y otro hacia Bidebarrieta k., éstos con una imagen menos "representativa", pero no por ello menos cuidada que la principal.

-Articulación de una correcta transición/relación entre la edificación principal de la parcela y el espacio libre privativo, y entre edificaciones contiguas, previendo para ello

atzealdean gertatzen da, ibaia aldera jotzen dutenak, non hainbat eraikuntzen espazio libreak, solairu bat edota gehiagoko eraikuntzez okupatuak azaltzen diren, lokal edota biltegi bezela erabiltzen direnak orokorrean.

Kasu honetan, eraikuntza erregulatzea eta ordenatzea zein ibaiari dagokion espazio libre gehiago eskuratzea helburutzat izanik, eraikuntza nagusiaren okupazioa handitzea proposatzen da behe-solairuan, gehigarri modurako gorputz baten egokitzapenaren bitartez, eraikuntzaren gainontzeko behe-solairuaren antzera etxebizitza funtzio izan ahalko duelarik, gainontzeko partzela lorategitzat askatuz. Gaur eguneko okupazio egoerarekiko gerta lietekeen desberdintasuna, erabilera egokiago baten bitartez berdinduko liteke (etxebizitza).

Behin eraikinek lur-sail bakoitzean izango dituzten lerrokadurak (gehienezko eta derrigorrezkoak) eta profilak definitu ondoren, haien arautze eta berrantolatze zehazki erabakiko da, irizpide orokor havei jarraituz betiere:

-Bolumen eta eraikin-altuerak, horiei buruzko ordenantza batez, egiaz eta eraginkortasunez ordenatzea, horretarako, dagozkien elementuei (fatxadak, estalkiak, hegalak eta abar) hiri-espazio tradizionalaren printzipioak aplikatuz: hiri-irudi ongi hierarkizatutako bat eratuko duten oinarriko konposizio-eta forma-irizpide batzuen araberrakoak, alegia: eraikitzen den eraikin-sailak bi frente nagusi izan behar ditu (zenbaki bikoitiak eta bakoitiak) san Juan kale aldera, eta atzealderako bi bista, bata ibai aldera eta bestea Bidebarrieta kalera, hain irudi "adierazgarria" ez dutenak, baina horregatik bista nagusia baino irudi zabarragoa zertan izanik ez dutenak.

-Lur-saileko eraikin nagusiaren eta erabilera pribatuko espazio librearen artean trantsizio/erlazio egokia artikulatzea, eta gauza bera elkarren ondoan dauden eraikinen artean;



soluciones que garanticen dicho objetivo como por ejemplo, la prolongación en la trasera de la edificación de los muros medianeros laterales, como solución compartida entre propiedades vecinas que haga de barrera lateral entre las terrazas colindantes, evitando así la actual proliferación de separadores y barreras de dudosa calidad estética y formal, con el consiguiente efecto degradante sobre la imagen urbana hacia el río.

-Las cubiertas, con carácter general, estarán formadas por faldones inclinados a dos aguas, y aleros paralelos a las fachadas principal y trasera, salvo algunas excepciones explicitadas. No se permite tampoco en general la ejecución de áticos retranqueados, terrazas o cubiertas planas dentro de la envolvente que forman los planos inclinados de la cubierta.

En otro orden de cosas hay que señalar que uno de los objetivos del Plan Especial de Rehabilitación es la preservación de la parcelación medieval característica del área. Con este fin se impide con carácter general la alteración de la misma, salvo en aquellas ocasiones que la parcelación haya sido antes modificada, permitiéndose entonces su adecuación con dimensiones semejantes a las de la trama medieval preexistente.

Los usos y la actividad.

La oportunidad de utilización de la edificación existente constituye un factor determinante en la regeneración y rehabilitación de las tramas urbanas heredadas, en tanto que del valor de uso de una construcción, más allá de otros como el cultural, patrimonial, etc., se traduce casi directamente su valor económico, siendo la base fundamental para su preservación.

Desde el presente documento se ha

helburu hori ziurtatuko duten irtenbideak aurreikusi beharko dira horretarako: eraikinen atze aldean alboetako meelin-hormak luzatzea, adibidez, elkarren ondoko jabetzen arteko soluzio partekatatu gisa, elkar ukitzen duten terrazan artean alboko itxitura gisa joka dezaten, gaur egun haien ordeaz dauden nola-halako kalitate estetiko eta formaleko bereizgarri eta hesien ugaltzea eragozteko, herriak ibai aldera duen fatxadaren itxuran horiek duten eragin kaskarrekin.

-Estalkiak, oro har, bi isurialdetara inklinatutako isurkiz eratuak izango dira, hegalak fatxada nagusiarri eta atzeko aldekoari buruz paralelo dituztela, zehazki adierazitako salbuespen batzuk kenduta. Ez da zilegi, ezta ere, atzeratutako atikoak, terrazak edo estalki planoak jartzea estalkiaren plano inklinatuek eratzen duten ingurakariaren barruan.

Beste alde batetik, esan beharra dago eremu horretako ezaugarriak den erdi aroko lur-sailen banaketa mantentzea dela Birgaitze Plan Bereziaren helburuetako bat. Horretarako, hain zuzen, orokorrean ez da utziko lur-sailen banaketa hori aldatzen, banaketa lehen aldatu den kasuetan izan ezik, halakoetan lehendik zegoen erdi aroko lur-sailen banaketak zituen antzeko neurrietara egokitzeko baimena emango baita.

Erabilerak eta jarduerak.

Lehendik dauden eraikinak erabiltzeko aukera faktore erabakigarria izaten da heredatu diren hiri-bilbeak berreskuratzea eta birgaitzeko orduan, zeren eraikin batek izan dezakeen erabilgarritasunetik ateratzen baita, bestelako baliagarritasunetatik, kulturazkoetatik, ondare-baliotik eta abarretatik baino gehiago, haren balio ekonomikoa, eraikina zaintzeko oinarri-oinarrizkoa dena.

Dokumentu honetan berebiziko arreta



prestado una especial atención tanto al mantenimiento y promoción de la actividad ejercitada en los locales y viviendas ahora existentes, como a la reutilización de aquellos espacios y construcciones ahora infrutilizados, de forma que además de contribuir a la regeneración urbana, la posibilidad de incrementar y diversificar la oferta pueda suponer el afianzamiento de las actividades ya consolidadas.

Se trata en primer lugar de promover actuaciones que procuren la recuperación física y ambiental de las edificaciones y locales que albergan los comercios, las cuales habrán de verse complementadas con otras como puedan ser la rehabilitación del espacio urbano mediante su reurbanización total, además de la regulación y mejora de la movilidad y de la accesibilidad en el conjunto del área.

Se propone además de manera particularizada la regulación del uso de vivienda en la parte trasera de las plantas bajas de la edificación, siempre y cuando se solventen todas las condiciones técnicas precisas y sea posible articular un espacio libre privado anejo a la vivienda entre la edificación principal y la calle trasera, ello con tres objetivos prioritarios:

- 1) Potenciar la utilización adecuada de los espacios libres traseros.
- 2) Incrementar las posibilidades de uso de las plantas bajas.
- 3) Posibilitar la obtención del espacio necesario en las plantas bajas para la instalación de ascensor en las edificaciones.

Además, con carácter excepcional, se propone para aquellas parcelas de trazado medieval cuya anchura no supere los 5 m, ampliar el uso de vivienda a toda la planta baja (excluidos los elementos comunes de comunicación), incrementando así la posibilidad de utilización de la parcela en sus actuales dimensiones.

III.3.2. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

eskaini zaio gaur egun dauden lokaletan eta etxebizitzetan burutzen den jarduera mantentzeari eta bultzatzeari, eta gaur egun behar bezala erabiltzen ez diren espazioak eta eraikinak berriro erabiltzeari, hala, hiri-bilbea berreskuratzen lagundu ez ezik, lehendik finkatuta dauden jarduerak sendotzeko lagungarri izan dadin eskaintza aberastu eta dibertsifikatzeko aukera hau.

Saltokiak dauden eraikinen eta lokalen beraien eta ingurumenaren berreskuratzea bultzatuko duten ekimenak sustatu behar dira lehendabizi, eta, haien osagarri, hiri-eremu honen osoko birgaitzea –goitik behera berrurbanizatzea– eta eremu osoko mugikortasuna eta irisgarritasuna arautu eta hobetzea izan daitezke beste neurri batzuk.

Eraikinen behe-solairuaren atze aldean etxebizitza gisa erabiltzeko aukera bereziki arautzea proposatzen da, horretarako behar diren baldintza tekniko guztiak betetzen badira eta eraikin nagusiaren eta atzeko kalearen artean etxebizitzari atxikirik erabilera pribatuko espazio libre bat uzteko aukera baldin badago betiere; hiru helburu lortu nahi dira, batez ere, horrekin:

- 1) Auzo-patioak behar bezala erabil daitezten bultzatzea; eta
- 2) Beheko solairuen erabilera-aukerak ugaltzea.
- 3) Beheko solairuetan eraikinetan igogailua instalatzeko behar den lekua eskuratzeko aukera ematea.

Gainera, salbuespen gisa, erdi aroko trazadura duten eta 5 m-tik beherako zabalera duten lur-sailetarako, etxebizitzetarako erabilera beheko solairu osorako zabaltzea proposatzen da (komunikaziorako elementu komunak horretatik kanpo utzita), era horretan lur-saila, gaur egun dituen neurriekin, erabiltzeko aukera handitzen delarik.

III.3.2. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA.



En la actualidad, se localizan en el área seis (6) edificaciones situadas en parcelas destinadas de forma exclusiva a acoger estos usos:

- AYUNTAMIENTO
- EDIFICIO AMBULATORIO (S. Juan k. 50)
- CENTRO PARROQUIAL (S. Juan k.58)
- SAN JUAN BAUTISTA ELIZA
- ERMITA DEL SANTO CRISTO
- SOCIEDAD GASTRONÓMICA (Bidebarreta k 17).

Ademas, en la parcela destinada a infraestructuras generales de comunicación ferroviaria, propiedad de RENFE, se encuentra el edificio de la Estación del ferrocarril, y un antiguo almacén habilitado como "gaztetxe".

Todos ellos están en mayor o menor medida habilitados para su destino. Algunos, como la Estación o el Centro Parroquial han caído en desuso, mientras en el caso del Centro Ambulatorio se está buscando por parte del Ayto. una nueva ubicación que permita su ampliación. Los dos edificios religiosos se encuentran en buen estado de conservación y uso, mientras que el Ayuntamiento, varias veces reformado, precisa ciertas mejoras como su adaptación para el cumplimiento del Decreto para la accesibilidad en los edificios públicos.

La propuesta plantea, frente a la tendencia actual en el área, el incremento de las edificaciones con este destino en un intento de diversificar y reforzar los usos y actividades a desarrollar en la misma. Ya en la fase de información se ha observado como el Casco Histórico se ha ido vaciando de contenidos. Ejemplos los tenemos en la desaparición de edificios como el Trinkete o el Mercado, o con el cierre de los edificios de la Estación o del Cine Parroquial. De esta forma se ha producido el paulatino desvío de los tradicionales usuarios (tanto población residente como la de los municipios vecinos) hacia otros lugares a la hora de desarrollar las actividades de tiempo libre, ocio y consumo.

Por ello, además de consolidar los equipamientos existentes el plan propone las siguientes actuaciones:

Une honetan sei (6) eraikin daude eremu honetan, erabilera hauetarako baizik erabiltzen ez diren lur-sailetan:

- UDALETXEA
- ANBULATORIO ERAIKINA (S. Juan k. 50)
- PARROKIA ZENTROA (S. Juan k.58)
- SAN JUAN BATAIATZAILEAREN ELIZA
- SANTO KRISTO ERMITA
- GASTRONOMIA-ELKARTEA (Bidebarrieta K. 17).

Gainera, trenbide-komunikazioen azpiegitura orokortzat destinatuturiko partzelan (horren jabea RENFE dana), Trenbide Geltokiaren eraikina dugu, baita "gaztetxe" bezala erabiltzen den antzinako biltegi bat.

Horiek guztiak erabiltzen diren xederako prestatuta daude gutxi-asko. Batzuk, Tren-geltokia eta Parrokia-Zentroa, adibidez, ez dira erabiltzen; Anbulatorioko Zentroari dagokionez, berriz, zabaltzeko aukera emango duen beste leku baten bila ari da Udaletxea. Aipatutako bi eraikin erlijiosoak kontserbazio- eta erabilera-egoera aski onean daude; Udaletxeak, berriz, behin baino gehiagotan eraberritu den arren, hobekuntza batzuk behar ditu: eraikin publikoetan behar diren irisgarritasun baldintzak betetzeko egokitzea, esate baterako.

Proposamen honek, gaur egun eremu honetan ikusten den joeraren aurka, helburu horretarako eraikinak ugaltzea planteatzen du, eremu barruan garatzeko erabilera eta jarduera motak ugaltzeko asmoz. Informazio-aldian bertan ere ikusi da Alde Zaharra edukiak galduz joan dela. Horren adibideak dira Trinketeko edo Merkatuko eraikinak desagertu izana, edo Geltokiko eta Parrokiako Zinemako eraikinak itxi izana. Horrela betidaniko erabiltzaileak (bai udalerriko bertako biztanleak zein inguruko udalerrietakoak) beste leku batzuetara desbideratu dira poliki-poliki, asti libreko, aisiako eta kontsumoko jardueretarako.

Horregatik, bada, eremu honetan lehendik dauden ekipamenduak finkatzeaz gainera, honako esku-hartze hauek proposatzen ditu plan honek:



- Creación de un edificio de equipamiento con uso a determinar en la parcela de RENFE. Esta intervención debe ir encaminada a detener el deterioro al que se ve abocado en la actualidad este recinto una vez perdida su función original, y que a pesar de su importante tamaño relativo, sólo alberga en la actualidad un aparcamiento en superficie y el Gaztetxe. Por otra parte, además de infrautilizado, el ámbito carece de una mínima integración (funcional, ambiental...) con el resto del área, constituyendo a día de hoy el único espacio prácticamente ineditado del conjunto.

- A su vez, como uso compatible con el de Sistema de Espacios Libres, se prevé la implantación en el subsuelo de la plaza trasera del Ayuntamiento de un pequeño equipamiento ligado a la actividad cultural y el ocio (ludoteca, fonoteca, hemeroteca...), que junto con la disposición de una tejavana en la superficie de la plaza, permita su mejor utilización como lugar de estancia y reunión semicubierto, tan apropiado en las poblaciones de nuestro entorno.

Con las dos excepciones anteriores, no se prevé en principio la calificación de nuevas parcelas con uso exclusivo de equipamiento, si bien en su caso, éstos podrían así mismo situarse en el interior de las edificaciones con uso predominante residencial.

III.4. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES.

III.4.1. LA RED VIARIA Y EL APARCAMIENTO

En un primer momento (ver plano *II.6 Criterios generales de urbanización*), se ha procedido a clasificar las vías urbanas en función tanto de su "importancia" morfológica como del valor que en cuanto a la organización del espacio tradicional mantienen, más allá de su propia función o del tamaño y capacidad de las mismas. Así históricamente encontramos calle Nagusia como la única vía principal o de "primer orden", desde donde tienen acceso las

- Ekipamenduetarako eraikin bat jasotzea RENFEren lur-sailean, erabilerak geroago zehazteko utziz. Eremu horrek, jatorriz zuen eginkizuna galdu duelarik, gaur egun duen hondamen egoera –tamainaz aski zabala izanagatik, azaleko aparkaleku bat eta Gaztetxea baizik ez baitago leku horretan une honetan– konpontzea izan behar du ekimen honen helburu nagusia. Beste alde batetik, lur-sail hori, oso gutxi eta gaizki erabiliz gainera, oso gaizki integratzen da (ikuspegi funtzionaltetik, ingurumenari dagokionetik...) eremuaren gainerakoarekin, eta eremu osoan eraikinik ez duen lur-sail bakarra da une honetan.

- Beste alde batetik, Espazio Librean Sistemarekin adostu daitekeen erabilera gisa, Udalaren atze aldeko plazaren azpian kultura eta aisiarako ekipamendutxo bat (ludoteka, fonoteka, hemeroteca...) jartzea aurreikusten da, plaza gainean teilatu-estalpe bat jarriz, leku hori gure inguru honetan hain egokia izan daitekeen erdi estalitako topaleku eta egonleku gisa erabili ahal izan dadin.

Aurreko bi salbuespen huez kanpo, ez da aurreikusi beste lur-sailik ekipamendutarako soilik kalifikatzerik, nahiz eta, hala behar izango balitz, ekipamendu horiek gehienbat etxebizitzetarako diren eraikinen barruan ere ezar litezkeen.

III.4. KOMUNIKAZIOEN AZPIEGITURAK

III.4.1. BIDE-SAREA ETA APARKALEKUAK

Lehenik eta behin, (ikus, *II.6 Urbanizaziorako erizpide orokorrak*) hiriguneko bideak bai "garrantzia" morfologikoa bai espazio tradizionalaren antolaketan mantentzen duten balorearen arabera sailkatu dira, euren funtzioa, tamaina edota ahalmena kontutan izan baino. Honela, historikoki calle Nagusia aurkitzen dugu bide "nagusi" edo "lehen mailako" bakarra, bertan dutelarik eraikuntzek sarbidea, eta bertara dutelarik ere euren fatxada



edificaciones y hacia donde presentan su fachada más representativa.

El resto del espacio se articula mediante las que se han denominado "vías de segundo orden", con dos vías longitudinales traseras (hacia el río Oria y Bidebarrieta k.) y varios cantones transversales. Entre estos últimos destaca el camino que desde Zubizaharra discurre atravesando la plaza del Ayuntamiento y Tolosa tar Prontzaren enparantza, hoy muy desdibujado.

Esta primera jerarquización ha de servir a la hora de ordenar y proyectar el conjunto del espacio público, de forma que mediante su correcta organización se logre un mejor entendimiento o lectura del espacio urbano tradicional.

Frente a esta subdivisión planteada desde la propia estructura intrínseca del casco histórico, nos encontramos con la actual organización funcional del municipio, donde adquiere un mayor peso la antigua carretera N-I, como eje longitudinal, fundamentalmente en el tramo que configura Bidebarrieta kalea sobre el resto de las vías urbanas, entre las cuales a su vez destaca Aralar bide como eje transversal.

Por otra parte, en el diagnóstico previo se ha considerado como uno de los problemas de mayor alcance el deficiente equilibrio en el área entre los tráficos rodado y peatonal, siendo éste uno de los aspectos cuya resolución tendrá especial incidencia en la mejora de la calidad ambiental y funcional del espacio urbano.

El Casco Histórico de Alegia se caracteriza por su reducido tamaño y por una elemental organización en forma de cruz, lo que en principio debería facilitar su configuración viaria. Sin embargo, esta singular trama antigua se encuentra totalmente encerrada entre el río Oria y las vías del ferrocarril, limitando sobremano las posibilidades de acceso y desvío, lo que impide -como por otra parte sería oportuno- la eliminación total del paso de vehículos a su través.

Ello no justifica que una vez ejecutadas la Autovía de la N-I y la variante de la carretera GI-

garrantzitsuen.

Gainontzeko espazioa, deituriko "bigarren mailako bideen" bitartez artikulatzen da, hots, atzekaldeko bi luzeerako bideez (Oria lbaira eta Bidebarrieta k.ra) eta zenbait zeharkako kantoiez. Azken hauen artean, azpimarratzekoa da Zubizaharratik hasita eta Udaletzeko enparantza zeharkatuz Tolosatar Prontzaren enparantzara heltzen den bidea, gaur egun oso desitxuratua.

Lehen hierarkizazio honek, espazio publikoa ordenatu eta proiektatzeko garaian lagungarri izan beharko du. Horrela bere antolaketa zuzenari esker hiri-espazio tradizionalaren ulermen hobea bat lortuko da.

Alde Zaharrearen berezko egiturak planteatzen duen zatiketaren aurrean, gaur egungo udalerraren antolaketa funtzionala topatzen dugu, non garai batean izandako N-I errepideak inportantzia haundiago jasotzen duen beste hiri bideekiko (batez ere Bidebarrieta kalea osatzen duen tartean), azken hauen artean Aralar Bidea zeharkako ardatz bezala nabarmentzen delarik.

Bestalde, aurrez egindako diagnosiak erakutsi duenez, ibilgailuen eta oinezkoen trafikoen arteko oreka urria da, sumatu ahal izan denez, arazorik larrienetako bat, eta horixe izango da, ingurumenari eta funtzionaltasunari dagokienez, herriguneko espazioaren kalitatea hobetzeko konpondu beharreko alderdietako bat.

Alegiako Alde Zahararen ezaugarri nagusiak eremu horren tamaina txikia eta antolamendu soila -gurutze formakoa- dira; horrek errazagoa egin beharko luke eremu horren bide-egitura. Hiri-bilbe zahar hau Oria ibaiaren eta trenbidearen artean itxita dago, ordea; eta kokaera horrek arras mugatzen ditu irispideak eta desbideratzeak, eta ezinezkoa egiten du -hala komeniko litzatekeen arren- ibilgailuak eremu honetatik igaro daitezen erabat eragozte.

Hori ez da arrazoia, ordea, behin N-I Autobidea eta Amezketarako GI-2133 ingurubidea egin ondoren, hirigunetik igarotzen den ibilgailu



2133 hacia Amezketeta, el tráfico rodado soportado por el casco no haya sido reducido al mínimo estrictamente necesario, esto es, al generado por el propio área (residentes, usuarios y visitantes), evitando así ciertos tráficos de paso que los citados desvíos estarían en condiciones de acoger.

Con este fin se propone desde el presente Plan Especial una reordenación de los tráficos internos de la misma, partiendo del supuesto de la total eliminación en el corto plazo del resto de los flujos que puedan ser derivados hacia otras vías exteriores.

En la propuesta planteada se han primado los recorridos peatonales y/o en bicicleta, frente al uso del vehículo particular, aunque no se contempla la total eliminación del tráfico rodado dado que esta solución produciría una multiplicidad de efectos secundarios no deseados. Se ha entendido por el contrario más eficaz una controlada coexistencia entre el vehículo y el peatón, recuperando la calle para éste sin perjuicio de que se ofrezca respuesta satisfactoria a las necesidades generadas entre otras por la actividad residencial y comercial que se desean potenciar.

La cohabitación de tráficos debe ir acompañada por medidas no exclusivamente coercitivas, si no por otras que además de persuadir del uso del vehículo (salvo cuando resulte imprescindible) fuercen a ralentizar la velocidad del mismo. Entre ellas, las propias del diseño urbano como son, la disposición de rotondas en los accesos, el dimensionado estricto de la zona de rodadura, la utilización de pavimentos de coexistencia, semáforos, bolardos, etc.

La necesidad de reducir al mínimo la presencia del vehículo en el espacio público conllevará no obstante la eliminación de algunas plazas de aparcamiento en superficie, las cuales en todo caso se verán restituidas mediante la construcción de un aparcamiento subterráneo para residentes bajo la plaza del frontón (fuera del ámbito de actuación del presente plan especial, pero con incidencia

trafiko behar-beharrezkoa denera, eremuak berak eskatzen duenera, alegia (bertako biztanleek, erabiltzaileek eta bisitariek behar dutenera) ez mugatzeko, eta ez saihesteko, horrela, desbideratze horiek har lezaketen trafikoa.

Horretarako, bada, Plan Berezi honetan eremu horretako barne-trafikoak beste era batera ordenatzea proposatzen da, gainerako trafiko guztiak, epe labur batean, kanpotiko beste bide batzuetarantz desbideratu, eta trafiko hori bertatik kentzea oinarritzat harturik.

Planteatu den proposamenean, horregatik, oinezkoen ibilbideei, edota, hala dagokionean, bizikletazkoei, eman zaie lehentasuna, auto pribatuaren aurretik, baina ibilgailuen trafikoa erabat kendu gabe, hala ere, nahi ez diren zehar-ondorio sail bat ekarriko bailuke bestela. Oinezkoaren eta ibilgailuaren arteko koexistentzia kontrolatu bat ezartzea erremedio eraginkorragoa izango litzatekeela iritzi da; kalea oinezkoarentzat berreskuratu da, baina, beste alde batetik, indartu nahi diren egoitza eta merkataritza jarduerak, besteren artean, sortzen dituzten premiei erantzun egoki bat ematerik eragotzi gabe.

Era desberdinetako trafikoak elkarrekin adosteko, ibilgailua erabiltzetik atzeratuz gainera (besterik ezin denean salbu), haren lastertasuna geldia gotzera behartuko duten neurriak –ez hertsagarriak soilik– hartu beharko dira. Hiriaren diseinuak berak ezartzen dituenak, besteren artean; hala nola, sarreretan biribilguneak jartzea, errodaduraren neurriak doi-doi mugatzea, trafiko bateraturako zoladurak erabiltzea, semaforoak, morroiak, eta abar.

Espazio publikoan berbilaren presentzia ahalik eta gutxienera urritzeak, hala ere, ageriko aparkaleku batzuk kendu beharra ekarriko du; aparkaleku horien lekua, nahikoa eta gehiago berdinduko da bertako biztanleentzat frontoiko plazapean (plan berezi honen jarduera-eremutik kanpo, baina eremu honetan zuzeneko eragina duela) lurpeko aparkaleku bat eginez, eta, aukerarik balitz, RENFEren lur-sailean



directa en éste), y en su caso, ligado a la ejecución de un nuevo edificio dotacional, prodría estudiarse la ubicación de un segundo aparcamiento en la parcela de RENFE. En ambos casos se entenderá por residentes no solo los que habitan el área sino también los que desarrollan su actividad en la misma.

Dichos equipamientos, habrán de servir para paliar al menos en parte el problema de estacionamiento inherente al área en su conjunto, y entre otras condiciones, permitirá que la construcción de nuevas viviendas en el casco pueda quedar vinculada a la adquisición de la correspondiente plaza de garaje.

Es necesario no obstante destacar la dificultad que sin duda presenta la ejecución de alguna de las propuestas planteadas, teniendo en cuenta que son varias las administraciones implicadas en su desarrollo. En concreto la ordenación viaria propuesta para Bidebarrieta se propone a título orientativo, debiendo concretarse la solución definitiva con los técnicos del departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, ello en el momento de la redacción del correspondiente proyecto de urbanización. Así mismo, la ordenación definitiva de la parcela propiedad de RENFE, está sujeta a las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente, y dependerá en todo caso de la posibilidad de establecer los convenios oportunos entre la correspondiente Administración central y el Ayuntamiento.

II.4.2. LA RED FERROVIARIA

Como ya se ha venido indicando, el ámbito comprende una parcela de suelo urbano (U.E. A16) destinada a acoger diversas infraestructuras generales de comunicación ferroviaria.

En ella, se levanta el edificio de la Estación, un pequeño almacén y una vivienda, edificios que con los años han devenido en desuso o que como en el caso del "gaztetxe", nada tienen que ver con su primitiva función. El resto de la parcela permanece libre y se utiliza aunque en precario como aparcamiento.

ekipamendutarako eraikin berriaren ekiteari lotuta, beste aparkaleku bat kokatzeko posibilitatea aztertu beharko litzateke. Kasu batean zein bestean, gune horretan bizi direnak ez ezik, beren lana gune horretan dutenak ere aparkaleku horien erabiltzailetzat hartuko lirateke.

Ekipamendu horiek eremu honek, bere osotasunean hartuta, duen aparkaleku-arazoa partez behintzat konpontzeko balio behar dute eta, hirigune historikoan etxebizitza gehiago eraikitzea haiei dagokien garaje-plaza erosi beharrari atxikita geratzeko bidea emango dute, besteren artean.

Hala eta guztiz ere, planteaturiko proposamen guztien artean, horietako zenbait gauzatzeko zailtasunak azpimarratu behar dira, batez ere ikusita administrazio bat baino gehiago daudela tartean. Konkrétuki, Bidebarrietan aurreikusten den bide proposamena orientagarri gisan hartu behar da, behin betirako soluzioa, urbanizazio proiektua idatziko den garaian, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Bide Azpiegiturako Departamentuaren teknikoekin adostu beharko delarik. Berdin, RENFE-ren partzelari dagokion behin betirako antolaketarekin, non hau indarrean dagoen trenbide-araudiak ezartzen dituen baldintzak jaso beharko dituelarik. Azken hau, edozein kasutan, Estatuko eta Udalerriko administrazioek beraien arteko hitzarmenak sinatzeko aukeraren mempe egongo da.

III.4.2. TRENBIDE-SAREA

Esan den bezala, eremuak hiri lurzoru barruan (U.E. A16) trenbide-komunikazioen zenbait azpiegitura orokorrak jasotzera destinatuturiko partzela osatzen du.

Beran, besteak beste, Geltoki eraikina topatzen dugu, biltegi txiki bat, eta etxebizitza bat. Guzti hauek, urteak pasata, erabilerarik gabe geratu dira, "gaztetxe" eraikina ezik, nahiz eta honek garai batean eraikuntzak zuen funtzioarekin zerikusirik ez izan. Partzelaren beste guztia libre dago, gaur egun behin behineko aparkaleku gisa erabiltzen delarik.



Esto implica que, a pesar de ocupar un lugar de vital importancia respecto del casco histórico, el lugar carece del uso y de la habilitación adecuados, proporcionando al mismo un impacto paisajístico y ambiental a nuestro entender muy negativo.

Es por ello que desde el presente Plan Especial, y sin entrar en colisión con las competencias en la materia establecidas por la vigente legislación sectorial, se ha realizado el estudio de las posibilidades que la parcela presenta en relación con la rehabilitación del casco histórico, posibilitando además -en lo concerniente a la normativa urbanística municipal- su desarrollo. Todo con el fin de que pueda significar un impulso para que las administraciones implicadas, si así lo estiman conveniente, procedan a concretar su ordenación definitiva.

III.5. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El sistema de espacios libres del área está configurado por un conjunto de plazas de mayor entidad (Enparantza Nagusia, Lopetegi tar Jose Manuel Enparantza, y otra lateral junto al Ayuntamiento), y varias plazuelas o zonas ajardinadas habilitadas en los sobrantes sin ocupar entre la edificación y las calles.

Los tres espacios principales mantienen una clara configuración formal y ambiental, además de un uso, que les proporciona un "carácter" propio, mientras que el resto no son sino espacios residuales o simples vacíos de la trama residencial.

Por ello, se hace necesario plantear la completa remodelación de estos últimos buscando tanto la definición de su carácter o cualificación como su integración ambiental con el entorno y la edificación que los conforma.

Se propone para ello la habilitación y reurbanización de estos espacios desde parámetros propios de las zonas ajardinadas,

Honen ondorioz, argi eta garbi ikusten da partzela nahiz eta alde zaharreko importanzia haundiko lekua izan, erabilerarik eta beharrezko egokitasunik gabekoa dela. Guzti honek, gure ustez, hiri-inguruneari bai paisaiari kalte handia sortzen die.

Horregaitik, Plan Berezi honek, sektoreko legeriak bere arloan dituen konpetentziekin tirabiretan sartu gabe, partzelak alde zaharraren birgaitzearekiko dituen posibilitateak aztertu egin ditu, aldi berean bere garapenerako udal hirigintza araudian beharrezko diren zehaztapenak sartuz. Helburua, implikaturiko administrazioen arteko akordioa bultzatzea da, -noski haiek komenigarria ikusten ba dute-, azken finean, behin betiko ordenazioa gauzatu ahal dadin.

III.5. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA

Eremu honetako espazio libreen sistema neurri handi samarreko plaza multzo batek (Enparantza Nagusia, Lopetegi'tar Jose Manuel Enparantza eta Udaletxearen albo batean dagoen beste bat) eta eraikinen eta kaleen artean okupatu gabe dauden espazioetan egokitu diren plazatxo edo lorategi-zona batzuek osatzen dute.

Hiru espazio nagusiek beren "izaera" berezia ematen dieten forma- eta ingurumen-egitura garbia eta erabilera berezia dute; gainerako espazioak, berriz, etxebizitza-traman soberan edo hutsik geratutako espazio sail bat baizik ez dira.

Horregaitik, bada, espazio horiek goitik behera berregituratu beharra dago, eta eta ahalegina egin espazio horien izaera berezia edo kualifikazioa bilatzeko eta inguruan duten eta egituratzen dituzten eraikinekin ongi egokitzeko.

Horretarako, hain zuzen, espazio horiek lorategi-eremuei dagozkien parametroetan oinarrituz egokitzea eta berritik urbanizatzea



creando pequeños lugares con atractivo, pero sin vocación de constituirse en espacios representativos para lo que sin duda carecen de condiciones (forma, dimensión, imagen, función, organización...).

Con respecto a las plazas se plantea la consolidación de las dos principales en su estado actual. Por el contrario, como ya se ha indicado en el apartado anterior, en la plaza lateral del Ayuntamiento se propone la implantación en el subsuelo de un pequeño equipamiento y la colocación de un elemento de cubrición en parte de la superficie de la plaza. Esta actuación permitirá además de reforzar la función, obtener un área "cubierta" de estancia y reunión que amplíe sus posibilidades uso y con ello la del propio casco.

Teniendo en cuenta las dimensiones y población del ámbito, puede entenderse la dotación actual de espacios libres descrita como suficiente. Hay que reseñar también la importancia que ha tenido la ejecución del paseo peatonal abierto en el borde del Oria, como elemento integrador del río en la trama urbana, que queda así correctamente delimitada por este bello cauce natural.

No ocurre así en la vertiente norte del área o límite con el ferrocarril, donde hoy todavía, a pesar de la construcción de la Autovía, no se ha materializado la transición entre el suelo urbano, el medio natural y las infraestructuras que lo atraviesan.

Por ello, se propone la intervención en la parcela de RENFE (cuyo desarrollo quedara vinculado a la posibilidad de uso por parte del Ayuntamiento) de manera que pudiera albergar un equipamiento dotacional y un aparcamiento, y como remate un espacio o pequeño "colchón" verde interpuesto entre el trazado del ferrocarril y Bidebarrieta k. que ayude a definir y potenciar el carácter urbano que debe adoptar esta calle. El lugar quedaría también conectado con el resto del casco por el pasaje subterráneo que entronca con Tolosa tar Prontzaren Enparantza, completando la secuencia

proposatzen da, erakarmen handiko lekutxo batzuk eratu, baina espazio esanguratsu bihurtzeko asmorik gabe, horretarako egokitasunik ez baitute, izan ere (formari, neurriari, irudiari, eginkizunari, antolamenduari... dagokienez).

Enparantzei dagokienez, bi enparantza nagusiak gaur dauden egoera berean finkatzea planteatzen da. Udaletxearen aldameneko plazari dagokionez, berriz, aurreko atalean esan den bezala, lur azpian ekipamendutxo bat jartzea proposatzen da, eta enparantzaren gaineko aldean estalki bat jartzea. Ekimen honen bitartez, enparantza horrek lehendik duen eginkizuna indartzeaz gainera, haren erabilera- aukerak eta, horrenbestez, hirigunearenak berarenak, aberastuko dituen egonleku eta topalekua izango den eremu "estali" bat eskuratuko da.

Eremu honen neurria eta bertan bizi den biztanle-kopurua kontuan harturik, deskribatu berri den espazio libreen hornidura hau aski dela esan daiteke. Aipatu beharra dago, hala ere, zenbateko garrantzia izan duen Oria ibaiaren ertzean zabaldu den oinezkoentzako pasealekua, ibai hiri-traman sartzeko elementu gisa, hala hiri-trama egoki mugatzen baitu ubide natural horrek.

Baina ez da gauza bera gertatzen eremu honen iparraldean, trenbidearekin duen mugan; leku horretan, izan ere, Autobidea egin den arren, ez baita gauzatu oraindik hiri-lurraren, ingurumen naturalaren eta igarotzen duten azpiegituren arteko trantsizio egokirik.

Horretarako, bada, RENFEren lur-sailean esku hartzea proposatzen da (haren garapena lur-sail hori Udalak erabili ahal izateari menderaturik geratuko da): bertan ekipamenduzko hornidura bat eta aparkaleku bat kokatuz gainera, hiri-lurra trenbidearen eta Bidebarrieta kalearen artean espazio edo "aringarri" berde batez mugatuz, kale horrek izan behar duen hiri-izaera hobeto definitu eta indartzea. Leku hori Tolosa'tar Prontzaren Enparantzarekin lotzen duen lurpeko pasabidearen bitartez lotuko litzateke hirigune historikoarekin, hala Zubizaharrak eta Enparantza Nagusiak, eta



transversal que constituyen Zubizaharra y Enparantza Nagusia, y la propia Tolosa tar Prontzaren Enparantza, sobre el trazado del antiguo cantón medieval.

III.6. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

En el momento de redactarse el presente documento se han terminado de ejecutar las obras de urbanización de San Juan Kalea lo cual ha supuesto la renovación de gran parte de las infraestructuras que sirven al área. En esta actuación, se ha previsto así mismo la habilitación de esta calle como vía de coexistencia entre el tráfico rodado y peatonal. Este proyecto servirá en un futuro como base para la renovación de aquellas calles aún sin reformar, completando la reurbanización total del ámbito.

III.6.1 PAVIMENTACIÓN, AJARDINAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO

Funcionalmente, como criterio global se prevé el tratamiento de todas las vías urbanas a excepción de Bideberrieta, como peatonales o en su caso de coexistencia vehículo-peatón. En el plano II.6. *Criterios Generales de Urbanización*, se han indicado las actuaciones que se pretenden definir en el área y que son consecuencia de los objetivos ya descritos anteriormente: reurbanización del espacio público y privado; caracterización y mejora de la imagen urbana, mejora de la accesibilidad-movilidad, ordenación y regulación del tráfico peatonal y rodado, así como de los aparcamientos. Estas diferentes actuaciones conllevan un tratamiento adecuado de las áreas en cuanto a la urbanización y pavimentación en particular.

El ámbito de estudio se ha subdividido en atención a su origen y morfología en tres niveles diferenciados y jerarquizados cuyo "carácter" específico, deberá ser potenciado desde la urbanización, de forma que la organización el espacio público coadyuve al entendimiento del conjunto edificado, a saber:

Tolosa'tar Prontzaren Enparantzak berak erdi aroko txoko zaharraren trazaduraren gainean eratzen duten zehar-sekuentzia osatzen delarik.

III.6. HIRIGINTZA ETA ZERBITZUEN AZPIEGITURAK.

Dokumentu hau erredaktatzen den unean San Juan kalearen urbanizazio-lanak bukatu dira dira. Honek hirigune historikoaren zerbitzuan dauden azpiegitura gehienak berriturik geratzea suposatu du. Eragiketa honetan, kale hori ibilgailuen eta oinezkoen trafikokoak bateratzeko leku gisa egokitzea aurreikusi da orobat. Proiektu honek oraindik ere berritzeko dauden kaleak berritzeko oinarri gisa balioko du, hala hirigune historikoaren eremu osoa berrurbanizatzeko.

III.6.1 ZOLATZE LANAK, LORATEGI LANAK ETA HIRI ALTZARIAK

Funtzionalki, Irizpide orokor gisa, hiri barruko bide guztiak –Bidebarrieta ezik- oinezkoentzako bide gisa, edo, hala bada, ibilgailuen eta oinezkoen arteko bide partekatu gisa tratatzea aurreikusten da. II.6. *Urbanizaziorako erizpide orokorrak* planoan, adierazita daude eremu honetan definitu nahi diren eragiketak, lehen deskribatu diren helburuen ondorioak baizik ez direnak: espazio publikoa eta pribatua berriro urbanizatzea, irismena eta mugikortasuna hobetzea, oinezkoen eta ibilgailuen trafikoa –eta aparkalekuak– ordenatzea eta arautzea. Eragiketa horiek egin ahal izateko, beharrezkoa da eremu horiek, urbanizatzeari, eta batez ere zolaztatzeari dagokionez, behar bezala tratatzea.

Aztertzen ari garen eremua hiru azpimultzotan banatu da, beren jatorriaren eta morfologiaren arabera; aipatutako hiru azpimultzotako horien "ezaugarri" bereziak areagotu egin behar dira urbanizazioaren bitartez, era horretan espazio publikoaren antolaketak eraikin-saila ulertzen lagundu dezan, hau da:



-Vías de primer orden, que corresponde a San Juan Kalea, como la calle principal que estructura el tejido histórico, recorriendo el casco urbano en sentido longitudinal. Hacia ella tienen sus fachadas principales o nobles la mayoría de las edificaciones del área, las cuales presentan un carácter marcadamente representativo.

-Vías de segundo orden, o conjunto de calles, paseos y cantones que sirven de apoyo a la anterior, completando las circulaciones peatonales y rodadas tanto en sentido transversal como longitudinal. Surgidas en diversas épocas, son por lo general el resultado de intervenciones no siempre respetuosas con la trama heredada, superponiéndose, sustituyendo o en su caso reforzando la sencilla estructura original del casco histórico. Todas ellas tienen rango secundario, y salvo excepciones casi siempre desafortunadas, las edificaciones que dan frente a ellas no disponen de portales de acceso.

-Espacios libres, constituidos, tanto por las plazas públicas, o espacios abiertos representativos surgidos en torno a los edificios singulares de la población, como por el resto de espacios de menor entidad, que no son sino "retales" o sobrantes, resultado de las distintas sustituciones realizadas sobre la edificación histórica.

Por otra parte, la "caracterización del espacio público", vendrá a su vez dada por la función urbana que se asigna en concreto a cada espacio (plazas o espacios ajardinados) o vía (vías rodadas, de coexistencia, peatonales, ciclistas...).

Así, las obras de adecuación habrán de seguir pautas diferenciadas, de acuerdo a la propia naturaleza del espacio público y a la de la edificación que sustenta con soluciones técnicas y de materiales (pavimentación, iluminación, mobiliario urbano, jardinería...), que responderán a las características formales, arquitectónicas y funcionales establecidas.

En líneas generales, en las plazas y las vías de primer orden se adoptarán soluciones

-Lehen mailako Bideak: San Juan kalea da multzo honen bakarra, alde zaharra egituratzen duen bide nagusia bihurtuta. Hirigune osoa noranzko luzeran zeharkatzen du. Areako eraikin gehienek kale horretara dute bere fatxada noble edo nagusia, hauek nabarmenki izaera erakusgarria eskeintzen dutelarik.

-Bigarren mailako bideak: gainontzeko kale, pasaleku, eta kantoiek osatzen dute multzo hau, lehen aipatutako kalearen osagarri gisa. Oinezkoen eta ibilgailuen ibilbideak, bai noranzko batean zein bestean eratzen dute. Garai ezbedinetan sortuak, orokorrean jasotako hiri-sarearekin behar beti ez bezela errezpetuzko jarduketan emaitzak dira, alde zaharraren jatorrizko egitura samurra ordezkatzeko, sendotzeko, edota gainjartzeko direlarik. Guztiak bigarren mailakoak dira, eta salbuespenik salbuespen -ia gehienetan zoritzarrekoak-, bertan aurre egiten duten eraikuntzek ez dute ipintzen sarrerako ataririk.

-Espazio Libreak: enparantza publikoak – hirigunearen eraikin garrantzitsuenen inguruan sortutako espazio adierazgarri eta irekiak-, bai inportantzi gutxiagoko gainontzeko espazioak osatuta daude, azken hauek, eraikin istorikoetan egindako hainbat ordezkatzeko ondorioz sorturiko puzketak besterik ez direla.

Beste alde batetik, espazio publikoaren karakterizazioa, espazio edo bide bakoitzarentzat izendatzen diren eginkizunak zehaztuko du (plazak edota lorategiak; ibilgailuentzako bideak, baterako bideak, oinezkoentzako bideak, bidegorriak, eta abar).

Horrela, eremu horietako bakoitzean, espazio publikoaren eta eraikuntzaren ezaugarriei kaso eginez, jarraibide ezberdinak izan beharko dituzte egokitzapen lanek, haietako soluzio tekniko eta materialezkoek (zolidura, argiztapena, hiri-altzariak, lorezaintza,...) eremu bakoitzaren ezaugarri formal eta arkitekturazkoak bete beharko dituztelarik.

Orokorrean, plaza eta lehen mailako bideetan, hiri historiko eta monumentaleen



propias de los trazados monumentales (contraste de escalas; predominio del macizo y la masa; singularización del espacio; uso contenido del color; etc.), mientras que en las vías de segundo orden y los espacios ajardinados, primará la composición irregular y pintoresca, la combinación de elementos vegetales y de jardinería, la integración entre sí de vías, espacios y recorridos..., utilizando en ambos casos materiales tradicionales de la zona como piedra, madera, fundición etc.

En todo caso se posibilitará la utilización de especies vegetales con escasas necesidades de riego y mantenimiento, predominantemente de ciclo no anual y autóctono.

Los recorridos, aceras, itinerarios peatonales y los carriles-bici, deberán quedar en cada caso integrados con el espacio al que pertenecen, adaptando su configuración a las características de éstos.

Con carácter general en las vías de coexistencia se eliminarán los escalones dejando toda la sección de la calle a la misma cota disponiendo en su caso materiales diferentes que separen visualmente la zona peatonal de lo estrictamente rodado.

Sin embargo, Bideberrieta, de sección más amplia y destinada al tráfico rodado, se dispondrán aceras con alcorques y arbolado.

Por último, se considera conveniente soterrar en todo el ámbito los depósitos de residuos urbanos, con sistemas para la recogida selectiva de los distintos tipos que se producen en el área.

Como complemento indispensable a la urbanización de los espacios libres públicos, se han de rediseñar y habilitar los espacios libres privados que vierten hacia el espacio público, debiéndose incidir en su recuperación ambiental y funcional (regularización, ajardinamiento, pavimentación...) con un tratamiento armonizado para todos ellos.

jatorrizko soluzioak jasoko dira (eskala-kontrastea; elementu trinkoaren eta masaren nagusitasuna; material tradizionalen erabilera –harria, zura, burdina urtua, eta abar–; espazioaren nabarmentzea; kolorearen erabilera neurrizkoa; eta abar). Berriz, bigarren mailako bideetan, baita lorategizko espazioetan, bitxi eta irregularrezko osaketak nabarmenduko dira, lorategi eta landare konbinazioak, bide, espazio eta ibilbide ezberdinen integrazioa,...., bi kasutan tradizioaren materialak erabilita, hala nola, harria, egurra, burdin galdaketa, eta abar.

Nolanahi ere, ureztatzeko eta mantentzeko premia handirik ez duten landareak, urteko ziklorik ez dutenak eta bertakoak direnak batez ere, erabiltzeko aukera emango da.

Oinezkoentzako ibilbideak, bidegorriak, eta espaloiak dagokien espazioan integratuta geratu beharko dira, ibilbide horien egitura lekuaren ezaugarrietara moldatuz.

Arau orokor gisa, koexistentzia bideetan, kendu egingo dira albo-mailak, kalearen sekzio osoa maila berean utziz, bere kasuan, oinezkoentzat eta ibilgailuentzat soilik den bide partea ikusmenez bereizteko material desberdinak erabiliz.

Hala ere, Bidebarrieta kalean, bai ibilgailuentzako delako bai sekzio zabalagoa duelako, espaloiak jarriko dira txorko eta zuhaitzekin.

Azkenik, komenigarria dirudi eremu honetan guztian hiri-zaborretarako biltegiak lurpean jartzea, eremuan sortzen diren zabor mota desberdinetarako bilketa berezia antolatuz.

Espazio publikoak urbanizatzeko ezinbesteko osagarriak direnez, espazio publikorantz ematen duten espazio libre pribatuak beritik diseinatu eta egokitu behar dira, eta kontu handia hartu behar da haiek ingurumenera eta inguruko eginkizunetara egokitzeko (arautzea, lorategiak jartzea, zolatzea...), denei trataera elkartua emanez.



III.6.2 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

En el diagnóstico del estado de las infraestructuras se constata que el total de las parcelas tiene acceso a las infraestructuras básicas. Las redes en el área se encuentran a pleno servicio aunque puntualmente será necesario proceder a su renovación o ampliación lo que en todo caso se realizará de acuerdo a las soluciones adoptadas en los últimos años para el resto del área.

En especial, la red de Alumbrado Público debe rehacerse en las vías perimetrales del casco, empleando para ello soluciones que contemplen el ahorro energético y la disminución de la contaminación lumínica, y ejecutando la canalización en trazado subterráneo.

III.7. RESUMEN DE ACTUACIONES PROPUESTAS.

De acuerdo a lo señalado en los capítulos anteriores, y a modo de resumen, el presente Plan Especial de Rehabilitación propone de forma particularizada las siguientes actuaciones:

1) EL CONJUNTO EDIFICADO

- *Protección del patrimonio edificado y arqueológico. Protección de la parcelación. Regulación de la ocupación, uso, altura, volumen, composición y materiales de la edificación resultante sobre la rasante.*

2) LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

- *Delimitación y reordenación de los espacios libres privados y de la transición entre éstos y la trama edificada.*
- *Regulación del uso de la edificación en planta baja, tanto hacia la calle principal (comercial) como hacia las traseras con patio o jardín (residencial).*
- *Mejora de la accesibilidad en el interior de la edificación.*

3) EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

III.6.2 HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK

Azpiegituren egoeraren diagnostia egitean, orube guztiek oinarriko zerbitzuetarako irispidea dutela egiaztatzen da. Azpiegituren sareak zerbitzu bete-betean daude; zenbait kaletan, hala ere, kanalizazioak berritu edo haunditu beharra izango da; berritze hori, ordea, azkeneko urte hauetan area osorako hartu diren soluzioen arabera egin beharko da betiere.

Bereziki, Argiteria Publikoaren sarea berregin beharra dago alde zaharraren ertzeko bideetan, energia aurreztuko duten eta argi-kutsadura gutxituko duten soluzioak bideratuz. Aipatutako argi-sarea lur azpitik kanalizatuz egin beharko da.

III.7. PROPOSATU DIREN ERAGIKETEN LABURPENA.

Aurreko kapituluetan esandakoaren arabera, eragiketa hauek proposatzen dira, zehazki, laburpen gisa, Birgaitze Plan Berezi honetan:

1) SARE URBANIZATU ETA ERAIKIA

- *Ondare eraikia eta arkeologikoa babestea. Lur-sailen banaketa mantentzea. Lur-mailaz goitiko eraikinen okupazioa, erabilera, altuera, bolumena, konposizioa eta eraikuntza-materialak arautzea.*

2) ETXEBIZITZETARAKO ERAIKINAK

- *Espazio libre pribatuak mugatzea eta haien eta trama eraikiaren arteko trantsizioa berrantolatzea.*
- *Beheko-solairuetako eraikuntzaren erabilera arautzea, bai kale nagusiaren aldeari (merkataritza), bai atzealdeko patio edota lorategiei (etxebizitzak) dagokienez.*
- *Eraikinen barnekaldean irisgarritasuna eta mugikortasuna hobetzea.*

3) EKIPAMENDU KOMUNITARIOA.



- Propuesta de construcción de un edificio de equipamiento compatible con el uso de estación/apeadero y de un aparcamiento bajo el mismo sobre la parcela de RENFE, con acceso desde Bidebarrieta Kalea.
- Obtención de un pequeño equipamiento en el subsuelo de la plaza lateral del Ayuntamiento.

4) LA RED VIARIA Y EL APARCAMIENTO

-Tratamiento conjunto y jerarquizado de las distintas vías urbanas. Cualificación y reurbanización integral del viario público.

- Reordenación de Bidebarrieta k. y su entorno tras la eliminación de los tráfico rodados de paso, posibilitando frente a su actual apariencia de ronda o periferia, una imagen "urbana", que límite y refuerce la monumentalidad del conjunto y al mismo tiempo permita la integración de la parcela de RENFE con el resto del casco histórico

- Atemperamento del tráfico interno favoreciendo la peatonalización y la coexistencia de tráfico.

- Propuesta de creación de un aparcamiento subterráneo para residentes en la plaza del frontón, y en su caso, de un aparcamiento en planta baja o sótano en la parcela de RENFE. (rotación/residentes.)

5 EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

- Tratamiento conjunto y jerarquizado de los distintos espacios libres. Cualificación y reurbanización integral del espacio libre público.

- Consolidación y mejora en su configuración actual de Enparantza Nagusia y de Lopetegi tar Jose Manuel Enparantza.

- Creación de una plaza o espacio "cubierto" de estancia y ocio en la plaza lateral del Ayuntamiento ligada al equipamiento a ubicar en el subsuelo de la misma.

- Propuesta de creación de un nuevo espacio libre ajardinado sobre la parcela de RENFE.

- Reordenación y reurbanización integral de los espacios libres "residuales" del área con diseño y acabados específicos de las áreas ajardinadas, procurando la integración ambiental en el entorno edificado.

- RENFEren lur-sailean geltoki/geralekuarekin bateragarria den ekipamenduetarako eraikin bat, eta haren azpian aparkaleku bat eraikitze proposamena, sarrera Bidebarrieta kaletik izanik.

- Udaletxearen alboko plazatzooan lurpeko ekipamendu txiki bat lortzea.

4) BIDE-SAREA ETA APARKALEKUAK

-Hiriguneko bidesareen tratamendu bateratu eta hierarkikoa. Bidesare publikoaren kualifikazio eta hiriztatze berri integrala.

-Bidebarrieta kalea eta haren inguruetan igarobidezko trafikoa kendu ondoren, eremu hori berrantolatzea, gaur duen erronda- edo periferi- itxuraren ordez, "hiri"-itxura bat emanez, hala multzo osoaren monumentaltasun-itxura mugatu eta indartuz, eta aldi berean RENFEren lur-saila hirigune historikoaren gainerakoarekin bateratzeko eta egokitzeko aukera emango duelarik.

- Hirigune barneko ibilgailuen trafikoa moderatzea, hala kaleak oinezkoentzako izateko eta trafiko mota desberdinak batera izateko baldintza hobek ezarri.

- Frontoiko plazan bertako biztanleentzako lur azpiko aparkaleku bat sortzeko proposamena, baita RENFEren lur-sailean behe-solairuan edo sotoan beste aparkaleku batena (txandakakoa/ bertakoentza).

5 ESPAZIO LIBREEN SISTEMA

-Espazio libre desberdinen tratamendu bateratu eta hierarkizatua. Espazio libre publikoaren kualifikazio eta hiriztatze berri integrala.

-Enparantza Nagusia eta Lopetegi'tar Jose Manuel Enparantza gaur egun duten egitura finkatzea eta hobetzea.

- Udaletxearen alboko plazan plaza edo espazio "estali" bat sortzea, haren azpian lurpean kokatu beharreko ekipamenduari atxikituta.

- RENFEren lur-sailaren gaineko lorategi-eremu libre berri bat sortzearen proposamena.

- Eremu honetan "soberan" geratzen diren espazio libreak berrantolatu eta erabat berrurbanizatzea, lorategi-eremuei diseinu eta akabera bereziak emanez, inguruko eraikinei ongi egokitu daitezzen ahaleginduz.



6) URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

- Cualificación y reurbanización integral del área, consolidando su vocación residencial, comercial y de servicios.

III.8 REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL AL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

En aplicación de lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, la totalidad del área objeto del presente Plan resulta clasificada como suelo urbano.

En particular, se constituyen como "Suelo Urbano No Consolidado" los siguientes suelos del área:

a. Suelos incluidos en la totalidad de los "ámbitos de ejecución de dotaciones públicas" delimitados en el plan, a obtener por expropiación.

b. Suelos pertenecientes a aquellas unidades edificatorias a las que el plan otorga o posibilita una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente en dicha unidad.

No obstante lo anterior, en aquellas unidades edificatorias en las que el Plan permita alternativamente una actuación rehabilitadora que no suponga incremento de la citada edificabilidad, en tanto en cuanto no se intervenga en las mismas mediante alguno o algunos de los tipos de intervención que posibilitan dicho incremento, los citados suelos mantendrán la consideración de suelo urbano consolidado.

El resto de los suelos objeto del Plan resultan adscritos en consecuencia a la categoría de "Suelo Urbano Consolidado".

Tanto en uno como en otro caso, la asignación a la propiedad del aprovechamiento

6) HIRIGINTZA ETA ZERBITZUEN AZPIEGITURAK

- Eremu osoa kualifikatzea eta berrurbanizatzea, lehendik duen egoitzatarako, merkataritzarako eta zerbitzuetarako egokitasuna finkatuz.

III.8 LURZORUAREN LEGE ERREGIMENA. PLAN BEREZIA INDARREAN DAGOEN PLANEAMENDU OROKORRAREN EGOKITZEAREN JUSTIFIKAZIOA.

Euskal Herriko Lurzoru eta Urbanismoari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean aginduta dagoena betez, Plan honen helburua den eremu osoa hiri-lur gisa sailkatzen da.

Zehazkiago, "Finkatu Gabeko Hiri Lurzorutzat" definitzen dira eremu honetako ondoko lurzoru hauek:

a. Planean mugatu diren eta desjabetze bidez eskuratu beharrekoak diren "hornikuntza publikoko eragiketa-eremuetan" sartutako lurzoruak.

b. Planak eraikuntza-unitate batean lehendik zegoen eraikigarritasun urbanistikoa ponderatua baino handiagoa eskaintzen dien eraikuntza-unitateetako lurzoruak.

Hala eta guztiz ere, ordea, Plan honek, aukeran, esandako eraikigarritasun hori handituz eskatzen ez duen birgaitze-jardueraren bat egiteko aukera ematen duen eraikuntza-unitateetan, eraikigarritasuna handitzeko aukera ematen duten esku-hartzeetakoren bat egiten ez den heinean, hiri-lurzoru finkatutzat hartuko dira lurzoru horiek.

Plan honen helburua diren gainerako lurzoru guztiak "Hiri-Lurzoru Finkatuen" kategorian sartuta geratuko dira.

Batera zein bestera, eraikin-unitateari dagokion aprobetxamendu urbanistikoa



urbanístico correspondiente se ajustará a lo establecido en la citada legislación.

Por lo que se refiere a la adecuación del Plan Especial al planeamiento urbanístico general del municipio, cabe indicar que el mismo ha sido redactado respetando la sistemática en cuanto a la definición de usos, régimen de calificación del suelo, establecimiento y aplicación de parámetros para el control de la edificación, y demás determinaciones establecidas en el documento de Revisión (Normas Subsidiarias aprobadas inicialmente el 14.05.2004).

IV. EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.

IV.1. CONDICIONES GENERALES DE ACTUACIÓN.

A efectos de lo que se define como actuación urbanística, en el ámbito del presente Plan Especial ésta queda resuelta de acuerdo a las siguientes condiciones:

□ **Parcelas de Actuación Aislada:**

Son Parcelas de Actuación Aislada todas aquellas unidades edificatorias existentes dentro del área en las que concurren las circunstancias que para su definición como tales establece al respecto la vigente legislación urbanística. Sin perjuicio de los "proyectos o documentos de gestión" que en su caso pudieran resultar necesarios, su desarrollo requerirá la aprobación de un Proyecto de Edificación, y en su caso, la previa o simultánea aprobación del correspondiente "proyecto complementario de obras de urbanización".

□ **Parcelas de Actuación de Dotación:**

Son Parcelas de Actuaciones de Dotación las previstas en aquellos ámbitos y/o unidades edificatorias existentes, cuya ejecución conlleva su pertenencia al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Sin perjuicio de los "proyectos o

jabetzari izendatzea aipatutako legeriak agintzen duenaren arabera egingo da.

Plan Berezia udalaren hirigintzazko planeamendu orokorrera egokitzeari dagokionez, aipatu beharra dago, erabileren definizioari, lurzorua kalifikazio-erregimenari, eraikuntzaren kontrolerako parametroak ezartzeari eta aplikatzeari eta gainerako erabaki guztiei dagokienez, herri honetako berriak dokumentuan erabakitakoaren arabera erredaktatu dela Plan Berezi hau. (Hasierako Onarpena 2004.05.14an jasotako Araudi Subsidiarioak)

IV. PLAN BEREZIAREN EXEKUZIOA.

IV.1. JARDUKETAREN BALDINTZA OROKORRAK.

Hirigintza jarduketari dagokionez, B.P.B.aren esparruan, hura, besteak beste, hurrengo baldintzen arabera egituratzen da:

□ **Jarduketa isolatuak:**

Jarduketa isolatuak, indarrean dauden hirigintzako legeek horrela deitzeko ezartzen dituzten baldintzak betetzen dituen eremu barruko esparru eta/edo eraikuntza-unitate guztiak dira. Horretarako beharrezkoak izan daitezkeen "kudeaketarako proiektuen edo dokumentuen" kalterik gabe, haien garapenerako, halaber, Eraikuntza Proiektua ere onartu beharko litzateke eta, kasuan kasuko, alde zuzenetik edo aldi berean dagokion "hirigintzako obren proiektu osagarria" ere onartu beharko da.

□ **Zuzkidura jarduketak:**

Zuzkidur jarduketak, burutu ahal izateko, eraikigarritasun urbanistikoa areagotzearen ondorioz, finkatu gabeko hiri-lurzorutzat jotzen diren esparruetan eta/edo eraikuntza-unitateetan egiten direnak dira. Horretarako beharrezkoak izan daitezkeen "kudeaketarako



documentos de gestión" que en su caso pudieran resultar necesarios, su desarrollo requerirá asimismo la aprobación de un Proyecto de Edificación, y en su caso, la previa o simultánea aprobación del correspondiente "proyecto complementario de obras de urbanización", si así se estableciera en la Ordenanza Particular de aplicación en los mismos.

□ Parcelas de Actuación Aislada o de Dotación:

Se definen como Parcelas de Actuaciones Aisladas y/o de Dotación aquellas unidades edificatorias en las que el Plan contempla una doble opción edificatoria, si bien sólo alguna de ellas posibilita en su caso el incremento de la edificabilidad ponderada de la citada unidad. La concreta definición de la actuación urbanística en ellas -aislada o de dotación- resulta remitida al momento de solicitud de la obligada licencia de edificación, quedando definidas hasta ese momento en el Plan como actuaciones aisladas y/o de dotación.

en Alegia, a Noviembre de 2009.

Fdo.: Rosario Marijuán de la Asunción
Arquitecto

Fdo.: José Erquicia Olaciregui
Arquitecto

proiektuen edo dokumentuen" kalterik gabe, haien garapenerako, halaber, Eraikuntza Proiektua ere onartu beharko litzateke eta, kasuan kasuko, aldez aurretik edo aldi berean dagokion "hirigintzako obren proiektu osagarria" ere onartu beharko da.

□ Isolatu eta/edo zuzkidura jarduketak:

Jarduketa isolatuak edo zuzkidura jarduketak, Planaren arabera eraikuntza-aukera bikoitza duten eraikuntza-unitateak dira, nahiz eta bakarrik horietako batek aipatutako eraikuntzaren eraikigarritasun haztatua areagotu. Unitate horietan egiten den jarduera urbanistikoa -isolatua edo zuzkidurakoa- nahitaezko eraikitze baimena eskatzen den unean zehaztu behar da, ordura arte, Planean zehaztuta gelditzen dira, jarduketa isolatu eta/edo zuzkidura jarduketa gisa.

Alegian, 2009ko azaroan.



ANEXO-1: DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN REVISIÓN. NN.SS de Alegia. Aprobación Inicial: 4-6-2004. Fichas urbanísticas del Casco Histórico. Relación de bienes y elementos catalogados.

1.ERANSKINA: HIRIGINTZAKO PLANGINTZA BERRIKUSKETAN ZEHASTAPENAK. Alegiako AA.SS. Hasierako onarpena 2004-6-4. Hirigintza fitxak Hirigune Historikoaren. Ondasun eta elementu katalogatuen zerrenda