







**AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**  
**ORDENANTZAK**  
**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA**  
**ORDENANZAS**

**INDICE**

<b>TITULO 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....</b>	<b>3</b>
Artículo 1.- AMBITO DE APLICACIÓN .....	3
Artículo 2.- ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA .....	3
Artículo 3.- REVISION O MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION .....	3
Artículo 4.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CONCESION DE LICENCIAS .....	3
Artículo 5.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN ESPECIAL Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMOS .....	5
<b>TITULO 2.- REGIMEN DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>6</b>
Artículo 6.- ESTUDIOS DE DETALLE .....	6
Artículo 7.- PROYECTOS DE URBANIZACION .....	6
Artículo 8.- PROYECTOS DE GESTION .....	6
<b>TITULO 3.- ORDENANZAS.....</b>	<b>7</b>
3.1.- CAPITULO PRIMERO. TRAZADO, USOS Y PARCELACIÓN .....	7
Artículo 9.- ALINEACIONES DE LAS EDIFICACIONES .....	7
Artículo 10.- RASANTES.....	7
Artículo 11.- USOS DE LOS EDIFICIOS .....	7
Artículo 12.-.....	7
3.2.- EDIFICACIONES DE USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO .....	8
Artículo 13.-.....	8
Artículo 14.-.....	8
Artículo 15.-.....	8
3.3.- CONDICIONES DE LOS USOS Y SU UBICACIÓN .....	8
Artículo 16.- USO DE VIVIENDA, UBICACIÓN .....	8
Artículo 17.- USO DE COMERCIO, UBICACIÓN .....	8
Artículo 18.- USO DE OFICINAS, UBICACIÓN .....	9
Artículo 19.- USO RESIDENCIA COMUNITARIA.....	9
Artículo 20.- USO SANITARIO, CULTURAL, DOCENTE, RELIGIOSO, RECREATIVO O DEPORTIVO.....	9
Artículo 21.- USO ADMINISTRATIVO, SERVICIO PÚBLICO .....	9
Artículo 22.- USO DE APARCAMIENTO .....	9
Artículo 23.- USO INDUSTRIAL.....	9
Artículo 24.- USO DE TRASTEROS .....	10
Artículo 25.-.....	10
3.3.2.- PARCELACIÓN .....	10
Artículo 26.-.....	10
3.3.3.- URBANIZACION.....	10
Artículo 27.-.....	10
3.3.4.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	11
Artículo 28.- .....	11
3.4.- FORMAS DE INTERVENCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO CONSTRUIDO .....	11
3.4.1.- TIPOS DE INTERVENCION .....	11
Artículo 29.-.....	11
3.4.1.1. ORDENANZA DE CONSERVACIÓN .....	11
Artículo 30.- ALCANCE .....	11
Artículo 31.- MONUMENTOS HISTORICO – ARTÍSTICOS .....	12
Artículo 32.- EDIFICIOS DE INTERES HISTORICO – ARTISTICO Y TIPOLOGICO .....	14
Artículo 33.- PROTECCION MORFOLOGICA .....	16
Artículo 34.- DISCORDANCIA .....	17
Artículo 35.- PROTECCION PARCIAL .....	18
Artículo 36.- DISCORDANCIA PARCIAL.....	18
3.4.1.2. ORDENANZA DE RENOVACIÓN O NUEVA PLANTA.....	20
Artículo 37.- ALCANCE .....	20
Artículo 38.- AMBITO DE APLICACIÓN .....	20
Artículo 39.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION .....	20
Artículo 40.- FACHADAS .....	20
Artículo 41.- HUECOS EN PLANTAS BAJAS.....	20
Artículo 42.- HUECOS EN PLANTAS ALTAS.....	21
Artículo 43.- ALEROS .....	21
Artículo 44.- BALCONES Y MIRADORES .....	21
Artículo 45.- CUBIERTAS .....	22
3.4.1.3. ORDENANZA DE REFORMA .....	22
Artículo 46.- AMBITO DE APLICACIÓN .....	22
Artículo 47.- MODO DE INTERVENCIÓN .....	22
3.5.- SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO .....	23



*AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA*  
*ORDENANTZAK*  
*PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA*  
*ORDENANZAS*

Artículo 48.-	DIMENSION MINIMA DE LAS VIVIENDAS Y DE LOS ESPACIOS .....	23
Artículo 49.-	ILUMINACIÓN Y VENTILACION .....	23
Artículo 50.-	ALTURAS LIBRES DE LOS ESPACIOS CONSTRUIDOS .....	24
Artículo 51.-	ASCENSORES .....	24
Artículo 52.-	ESCALERAS .....	25
Artículo 53.-	PASOS PUBLICOS A NIVEL DE CALLE BAJO LOS EDIFICIOS .....	25
Artículo 54.-	ACABADO DE FACHADAS .....	25
Artículo 55.-	CARPINTERÍA DE FACHADAS .....	25
Artículo 56.-	PERSIANAS .....	26
Artículo 57.-	BAJANTES DE PLUVIALES .....	26
Artículo 58.-	ROTULOS Y OTROS ELEMENTOS .....	26
Artículo 59.-	INSTALACIONES POR FACHADA .....	26
Artículo 60.-	REMISION .....	27

**ANEXO I.- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS ..... 28**

**ANEXO II.- DETERMINACIONES URBANISTICAS POR LA DECLARACIÓN DE ZONA ARQUEOLOGICA DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA (ORDEN DE 3 DE JUNIO DE 1.998. B.O.P.V. 123, DE 2 DE JULIO DE 1.998) ..... 33**



*AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA*  
*ORDENANTZAK*  
*PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA*  
*ORDENANZAS*

## **TITULO 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

### **Artículo 1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

El presente Plan Especial de Rehabilitación será de aplicación desde su entrada en vigor en el ámbito del Area de Rehabilitación Integrada definida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, cuya Aprobación Definitiva se llevó acabo por Acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 30 de Enero de 2007.

Las condiciones expuestas en las presentes Ordenanzas desarrollan las establecidas en el artículo 11, A, A.1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

### **Artículo 2.- ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA**

1. El Plan Especial estrará en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y regirá hasta que sus determinaciones sean modificadas total o parcialmente con los requisitos legales establecidos.
2. La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento del Plan Especial no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.
3. El Plan Especial desarrolla el contenido del Decreto 17/2.005, de 25 de Enero, del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Azkoitia.

### **Artículo 3.- REVISION O MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION**

Se procederá a la Revisión del P.E.R. o, en su caso, a la modificación de alguno de sus elementos (documentos), si fuera suficiente para superar las disfunciones o contradicciones existentes entre el P.E.R. y el desarrollo objetivo del mismo, en los siguientes casos:

Que no se haya realizado la rehabilitación de, al menos, el 30 por ciento de las actuaciones previstas en el plazo propuesto para el Programa de Actuación (8 años).

Que se haya producido el deterioro puntual o global del patrimonio edificado incluido en el ámbito del Area de Rehabilitación Intergrada.

Que se produzca la Revisión del Planeamiento de rango superior, siempre que se modifique la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesto por las Normas Subsidiarias afectando al P.E.R. en alguna de sus especificaciones o directrices fundamentales.

Que sea derogado o modificado sustancialmente el Decreto 17/2.005, de 25 de Enero.

Que se incumpla manifiestamente el Programa de Actuación por no adaptarse al Plan de Etapas previsto para cada uno de los dos cuatrienios.

### **Artículo 4.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CONCESION DE LICENCIAS**

1. Todos los actos de edificación y uso del suelo y el subsuelo referentes a actos sujetos a licencia de la Ley del Suelo que se realicen dentro del territorio que comprende el Plan Especial se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas.



**AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**  
**ORDENANTZAK**  
**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA**  
**ORDENANZAS**

2. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se ajustará al procedimiento general para el mismo vigente en el término municipal de Azkoitia, según viene establecido en la Normativa Urbanística correspondiente del documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento.
3. Para el otorgamiento de licencias en el ámbito del presente Plan Especial de Rehabilitación, habrá de incluirse, además, la siguiente documentación:
  - a.- Los proyectos de intervención sobre cualquiera de los edificios incluidos en el conjunto monumental contendrán, al menos, una documentación gráfica detallada de su estado actual, a escala 1/50 para las plantas, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20, documentación fotográfica completa, y, en su caso, planos y documentación histórica, así como una memoria explicativa de los objetivos, con la justificación que demuestren la validez de la intervención que se propone, y el resto de la documentación técnica de desarrollo del proyecto.
  - b.- Con carácter previo a la ejecución de cualquier intervención que se pretenda llevar a cabo sobre un bien incluido en el nivel de Protección Especial y Media, así como los que se elaborasen sobre los bienes de Protección Básica, según lo dispuesto en el artículo 23.3, del Decreto 17/2.005, deberá estar aprobado el correspondiente Proyecto de Intervención, que tendrá el siguiente contenido:
    - b.1. Un Estudio Analítico del estado actual del edificio, consistente en la descripción del mismo y en el análisis de su estado de conservación que incluya un informe de diagnóstico, conclusiones y recomendaciones básicas de actuación. La parte descriptiva del Estudio Analítico contendrá la documentación gráfica a escala mínima de 1/50 para plantas, alzados y secciones, incluyendo detalles arquitectónicos a escala mínima 1/20, la documentación fotográfica completa, planos históricos, etc. y el levantamiento detallado, dimensionado y acotado del sistema estructural; con la referida documentación se incluirá una memoria explicativa, y, en su caso, la bibliografía correspondiente.

El análisis del estado de conservación, en cualquier caso incluirá, entre otros, un estudio de las diferentes patologías que incidan o puedan incidir en el sistema estructural y las medidas previstas para la preservación de dichos elementos.

El Estudio Analítico puede realizarse como documento autónomo y figurar como anexo o separata del Proyecto.
    - b.2. Documentación gráfica en la que se describirán las intervenciones a realizar, los materiales a utilizar, las fases para la ejecución de los trabajos, así como el estado final, toda ella representada a las escalas adecuadas, análogas, como mínimo, a las exigidas en el apartado anterior.
    - b.3. Documentación escrita que explicitará los objetivos de la intervención, los trabajos a realizar y las técnicas a utilizar, señalando materiales y analizando su estabilidad e interacción con los demás componentes.
    - b.4. Determinación de las técnicas y medios necesarios para el adecuado mantenimiento y aseguramiento de la vida de la edificación.
    - b.5. Presupuesto de la intervención, acorde con las técnicas y medios necesarios para la adecuada ejecución de las obras de acuerdo con las prescripciones del presente Régimen de Protección.
    - b.6. En el caso de que la intervención proponga la eliminación de algún cuerpo de edificación o elemento concreto, se deberá hacer un Análisis Estratigráfico de la zona afectada, de manera que quede constancia del estado actual del cuerpo o elemento, así como la justificación de la intervención; la misma prescripción se aplicará en el caso y las zonas en que el Estudio Analítico así lo exija.
  - c.- La documentación de los proyectos se referirá a la parte del edificio afectada por las obras o intervención, salvo las necesarias referencias gráficas y escritas a aspectos generales relacionados y ámbitos de mayor alcance o incluso a la totalidad del bien, como, por ejemplo, los planos de emplazamiento relativo de la intervención y otros que se consideren precisos en función del carácter de la misma.
4. Las licencias autorizadas por el Ayuntamiento se comunicarán en el plazo de diez días a la Diputación Foral de Guipúzcoa tal como establece el art.33 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco.



*AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA  
ORDENANTZAK  
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA  
ORDENANZAS*

**Artículo 5.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN ESPECIAL Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMOS**

1. El presente Plan Especial de Rehabilitación está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO A. ESTUDIO SOCIO-URBANISTICO  
DOCUMENTO B. MEMORIA  
DOCUMENTO C. ORDENANZAS  
DOCUMENTO D. PLANOS  
DOCUMENTO E. FICHAS INDIVIDUALIZADAS. INTERVENCIONES Y ACTUACIONES URBANISTICAS  
DOCUMENTO F. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO  
DOCUMENTO G. PROGRAMA DE ACTUACION  
DOCUMENTO H. CATALOGO  
DOCUMENTO I. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

2. Si bien el contenido normativo del presente Plan Especial queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son los documentos C. ORDENANZAS; D. PLANOS; E. FICHAS INDIVIDUALIZADAS y G. PROGRAMA DE ACTUACION, los que cumplen una función específica de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de documentos poseen un carácter informativo o explicativo por lo que, en caso de contradicción en su contenido en los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Asimismo, en caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más detallada.

3. En aquellos casos de orden general no contemplados en estas ordenanzas, regirán las correspondientes a las Normas Subsidiarias del Municipio.



*AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA  
ORDENANTZAK  
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA  
ORDENANZAS*

## **TITULO 2.- REGIMEN DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL**

### **Artículo 6.- ESTUDIOS DE DETALLE**

1. Se podrán formular Estudios de Detalle con el fin de reajustar o completar las rasantes definidas en el Plan Especial si fuera necesario para la buena realización de la urbanización.
2. En ningún caso podrán modificarse las condiciones de edificación, aprovechamiento y volumen de las parcelas afectadas.

### **Artículo 7.- PROYECTOS DE URBANIZACION**

Se redactará un Proyecto de Urbanización para cada una de las Actuaciones Integradas y las Dotacionales en el presente Plan Especial de Rehabilitación.

Para las actuaciones rehabilitadoras de carácter público se desarrollarán los proyectos necesarios, tanto de urbanización como de obras, para el cumplimiento del Programa de Actuación según el plan de etapas previsto.

### **Artículo 8.- PROYECTOS DE GESTION**

Serán obligatorios para aquellas actuaciones en las que se deban regular las condiciones de dominio, previamente a la intervención rehabilitadora, por ser necesario una expropiación, de normalización de fincas o cualquier otro de carácter similar.



*AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA*  
*ORDENANTZAK*  
*PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA*  
*ORDENANZAS*

### **TITULO 3.- ORDENANZAS**

#### **3.1.- CAPITULO PRIMERO. TRAZADO, USOS Y PARCELACIÓN**

##### **Artículo 9.- ALINEACIONES DE LAS EDIFICACIONES**

Las alineaciones de la edificación serán las que se reflejan en el plano nº 7 y los gráficos de las fichas individualizadas.

Tales alineaciones son obligatorias para todas las intervenciones constructivas que se acometan en el ámbito del Plan desde su entrada en vigor.

##### **Artículo 10.- RASANTES**

Las rasantes serán las definidas por las vías públicas o privadas en el estado en que se encuentren si son consolidadas o en el que lleguen a tener después de efectuar las rectificaciones previstas en las mismas.

En los espacios libres o pasos de nueva urbanización, las rasantes serán definidas en cada caso y se reflejan en el plano nº 7.

##### **Artículo 11.- USOS DE LOS EDIFICIOS**

En los suelos destinados a edificación se señalan dos tipos de uso:

Uso de Equipamiento Comunitario que, en determinados casos, admite cierta tolerancia de vivienda.

Uso Residencial que admite, además del uso de vivienda, los de comercio, oficinas, residencia comunitaria, aparcamiento o industrial en determinados casos y condiciones.

##### **Artículo 12.-**

Pertenecen al primer grupo, uso de Equipamiento Comunitario, los edificios ordenados en las fincas:

###### Administrativo:

Ayuntamiento. Kale Nagusia 47. G-1  
Mercado Municipal. Kale Nagusia 60-62. E-18.

###### Religioso:

Ermita de S. Francisco. Jausoro Auzunea. A-1.  
Parroquia de Sta. María. Kale Nagusia 59. J-1  
Ermita de S. José. Klara Donea Kalea 10. O-5.  
Convento de Sta. Clara. Klara Donea Kalea. R-1 (\*)

###### Sanitario:

Osakidetza. Jausoro Auzunea 6. A-2.

(\*) R-1: Compatible con Uso Residencial comunitario.Convento



*AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA*  
*ORDENANTZAK*  
*PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA*  
*ORDENANZAS*

Pertencen al segundo grupo, Uso Residencial, el resto de los edificios del ámbito del Plan.

### **3.2.- EDIFICACIONES DE USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

#### **Artículo 13.-**

El edificio de la Casa Consistorial se consolida en sus actuales usos, Ayuntamiento.

El edificio del Mercado Municipal admite una remodelación del mismo, posibilitándose una ampliación del uso comercial.

#### **Artículo 14.-**

Los edificios religiosos consolidan sus usos actuales.

#### **Artículo 15.-**

El edificio de Osakidetza (Ambulatorio) consolida sus usos actuales, admitiéndose una modificación del uso siempre ligado al Equipamiento Comunitario.

### **3.3.- CONDICIONES DE LOS USOS Y SU UBICACIÓN**

#### **Artículo 16.- USO DE VIVIENDA, UBICACIÓN**

Se ubicará, principalmente, en planta primera y plantas altas.

Se admite el uso de vivienda en el bajocubierta. Podrá realizarse de forma independiente de del la planta inmediata inferior, siempre que cumpla la condiciones de Dimensionado Mínimo y de los espacios habitables fijados en el artículo 48, en caso contrario, deberá ir vinculado el uso residencial a la planta inferior, desarrollándose en tipología duplex.

Este uso en el bajocubierta se admitirá en las edificaciones cuya sección sea igual o inferior a PB+4 o SS+4. En secciones superiores en altura, obligatoriamente se desarrollará en tipología dúplex, formando una unidad de vivienda con la planta inferior, a excepción de las, actualmente, establecidas con carácter independiente.

Ocasionalmente, se admite el uso de vivienda en planta baja o semisótano en las unidades que se especifican en las fichas individualizadas de cada unidad edificatoria, que atiende a criterios de habitabilidad y condiciones de tráfico de las vías a las que corresponden las fachadas.

#### **Artículo 17.- USO DE COMERCIO, UBICACIÓN**

Si la actividad de comercio es tan solo de venta al público, se ubicará en planta semisótano y planta baja. Se admite su uso en planta primera como ampliación de dicha actividad desarrollada en la planta inmediata inferior.

Ubicadas de forma exclusiva en planta primera, solo se admitirán actividades que comporten, además, otro tipo de servicio público (oficinas, restaurantes, peluquerías, modistas y similares) más complejo que la venta puntual de bienes y servicios.

Se admiten usos comerciales en todas las plantas en el caso de que se utilice el edificio para dicho uso en su totalidad, cabiendo, en este supuesto, su utilización parcial como Equipamiento Comunitario.



*AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA*  
*ORDENANTZAK*  
*PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA*  
*ORDENANZAS*

**Artículo 18.- USO DE OFICINAS, UBICACIÓN**

Se ajustarán a las mismas condiciones del uso de comercio, desarrollados en el artículo 17.

**Artículo 19.- USO RESIDENCIA COMUNITARIA**

Se permite el uso residencia comunitaria en todas las plantas, en el caso que se utilice el edificio para este uso en su totalidad. Las plantas bajocubierta se regirán por las condiciones de habitabilidad fijadas en los artículos 49 y 50

**Artículo 19'.- USO HOTELERO**

Se permite el uso hotelero en todas las plantas, en el caso que se utilice el edificio para este uso en su totalidad. Las plantas bajocubierta se regirán por las condiciones de habitabilidad fijadas en los artículos 49 y 50

Se admitirá el uso de pequeñas pensiones en planta baja y primera de las edificaciones en el caso de que el resto de las plantas se destine al uso de vivienda.

**Artículo 20.- USO SANITARIO, CULTURAL, DOCENTE, RELIGIOSO, RECREATIVO O DEPORTIVO**

Se ubicará, principalmente, en planta baja o semisótano, se admite en planta primera como ampliación de dicha actividad en las planta inmediatas inferiores.

Ubicados en planta primera, exclusivamente, solo se permitirán las actividades que comporten un tipo de servicio público (consultas medicas, academias, etc.) de desarrollo en actividad reducida.

Se permitirán estos usos en todas las plantas en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso.

La planta bajocubierta se regirá por las condiciones de habitabilidad fijadas en los artículos 49 y 50.

**Artículo 21.- USO ADMINISTRATIVO, SERVICIO PÚBLICO**

Se ubicarán, principalmente, en planta semisótano y planta baja, se admite en planta primera como ampliación de dicha actividad.

Se permite este uso en todas las plantas en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso.

La planta bajocubierta se regirá por las condiciones de habitabilidad fijadas en los artículos 49 y 50

**Artículo 22.- USO DE APARCAMIENTO**

Se admite en las plantas de sótano y, en determinadas circunstancias, en las plantas semisótano y baja, fijados en las fichas individualizadas de cada unidad edificatoria y que corresponden a criterios de accesibilidad o conservación o mantenimiento de las fachadas de estas plantas.

**Artículo 23.- USO INDUSTRIAL**

Se admite el uso industrial, exclusivamente, en las plantas semisótano y baja.



**AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**  
**ORDENANTZAK**  
**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA**  
**ORDENANZAS**

Este uso industrial será el limitado a primera categoría, es decir, responde a actividades no molestas para la vivienda, de carácter individual o familiar que, en su caso, utilicen maquinarias o motores con potencia no superior a 1CV cada uno. Se incluyen pequeños almacenes que no conlleven molestia o peligrosidad alguna.

#### **Artículo 24.- USO DE TRASTEROS**

El uso de trastero de carácter doméstico se admitirá en todas las plantas, incluidas las de sótano y bajocubierta.

En ningún caso se guardarán en estos locales sustancias peligrosas.

#### **Artículo 25.-**

Los uso o actividades implantados en un edificio, que no se encuentren entre los permitidos en el mismo, según su ficha individual o el articulado anterior, serán considerados usos tolerados, en tanto subsista la actividad.

En cualquier caso, las actividades constructivas que superen los obras de mantenimiento a realizar en los edificios e instalaciones propias de un uso tolerado, se condiciona a la supresión del uso en un plazo máximo de dos quinquenios, siempre que el edificio o instalación no se encuentre declarado fuera de ordenación por otros motivos independientes del uso que acoja.

### **3.3.2.- PARCELACIÓN**

#### **Artículo 26.-**

La división de parcelas de los espacios edificables se mantienen como norma general. Únicamente se permiten agrupaciones en los casos en que la dimensión de las mismas haga inviable la realización de viviendas de condiciones ajustadas a las dimensionadas como mínimas en el artículo 48. Concretamente se permiten las siguientes agregaciones:

Kale Nagusia: Nº 6 y 8 ( C-3 y C-4)  
Martín Deuna kalea: Nº 3Bis y 6 (C-12 y C-12')  
Kale Nagusia: Nº 49 y 51 (G-3 y G-4)  
Kale Nagusia: Nº 23 y 25 (F-9 y F-10)  
Kale Nagusia: Nº 100 y 102 (L-9 y L-10)  
Klara Donea kalea: Nº 57 y 59 (P-9 y P-10)  
Klara Donea kalea Nº 49 y 51 (P-6 y P-7)

En todo caso, se conservará la situación o, en su caso, la propia fábrica de los muros medianeros en el caso de que se consideren de interés.

Se mantendrá la diferenciación de fachadas de las edificaciones agregadas, de forma que se refleje exteriormente la parcelación inicial.

### **3.3.3.- URBANIZACION**

#### **Artículo 27.-**

Para la urbanización de los espacios libres, calles y pasos peatonales ordenados en el presente plan, se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización, que serán objeto de la correspondiente tramitación administrativa.

Estos proyectos determinarán la configuración definitiva de la organización de estos espacios libres, que en el presente plan, se adelantan de forma aproximada.

Se posibilita la construcción de un aparcamiento subterráneo en el espacio libre que bordea el Palacio Floreaga. Ambito K.



**AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**  
**ORDENANTZAK**  
**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA**  
**ORDENANZAS**

### 3.3.4.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

#### Artículo 28.-

Se señalan fuera de ordenación los siguientes edificios:

Nº 5 de Martín Deuna kalea	(C.14)
Nº 12 de la Kale Nagusia	(C.15)
Edificación Trasera del nº 8 de Kale Nagusia	(C.16)
Edificación Trasera de los nº 4 y nº 6 de Kale Nagusia	(C.17)
Edificación Trasera del nº 2 de Kale Nagusia	(C.18)
Edificación trasera del nº 41 de kale Nagusia	(F-18)
Ignacio Iriarte Margolariaren Kalea	(G.02)
Ignacio Iriarte Margolariaren Kalea 9	(K.07)
Nº 30, 32, 34, 36, 38 y 40 de Klara Donea Kalea	(Q.09)
Nº 42 de Klara Donea Kalea	(Q.10)
Nº 49 de Klara Donea kalea	(P-6)

### 3.4.- FORMAS DE INTERVENCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO CONSTRUIDO

#### 3.4.1.- TIPOS DE INTERVENCIÓN

##### Artículo 29.-

En función del tipo de actuación que resulta adecuado acometer en cada solar, establecemos diferentes ordenanzas que regulan las características y condiciones de la intervención constructiva:

1. **ORDENANZA DE CONSERVACIÓN (Restauración científica y restauración conservadora A, B y C)**
2. **ORDENANZA DE RENOVACIÓN**
3. **ORDENANZA DE REFORMA**

Las fichas individualizadas de cada edificación señalan, a su vez, el tipo de obras permitido según del Decreto 17/2.005 de 25 de Enero.

#### 3.4.1.1. ORDENANZA DE CONSERVACIÓN

##### Artículo 30.- ALCANCE

Quedan incluidos en el régimen de estas Ordenanzas las edificaciones con mayor valor histórico – artístico y que han de ser objeto de protección.

Se distinguen dos categorías:

Monumentos Histórico – Artísticos

Edificios de interés Histórico – Artístico y Tipológico



**AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**  
**ORDENANTZAK**  
**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA**  
**ORDENANZAS**

### Artículo 31.- MONUMENTOS HISTORICO – ARTÍSTICOS

1. Grado de protección

Se distinguen dos grados de protección

Protección especial

Protección media

2. Identificación

A Edificaciones señaladas con grado de **Protección Especial**

EDIFICACIONES SEÑALADAS CON GRADO DE PROTECCION ESPECIAL			
FICHA	NOMBRE	CALLE	Nº
B-1	CASA ALTUNA Y PORTU	NAGUSIA	1
F-19	CASA LETURIONDO	NAGUSIA	43
G-1	AYUNTAMIENTO	NAGUSIA	47
J-1	IGLESIA DE SANTA MARIA LA REAL	NAGUSIA	59
L-1	CASA IDIAKEZ (ETXEBELTZ)	NAGUSIA	82
J-15	TXURRUKA ETXEA	NAGUSIA	91
J-17	CASA MARKESKUA	NAGUSIA	95
M-1	CASA TORRE BALDA	NAGUSIA	97-99
	FUENTE DE LAS BARRICAS		
G-8	CASA LASAO	AIZKIBEL	1
K-1	CASA FLOREAGA	AIZKIBEL	10
O-1	PARACIO IRIZAR CON SU PARQUE	KLARA DEUNA	2
O-5	ERMITA SAN JOSE, JARDIN Y CERCA	KLARA DEUNA	10
R-1	CONVENTO DE LAS CLARISAS	KLARA DEUNA	63

- Los edificios sometidos a protección especial son objeto de nivel superior de protección, y las actuaciones de restauración, así como las demás intervenciones autorizadas, que en ellos se realicen deberán respetar su estructura y características, y en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinversión o nuevo diseño, salvo en los casos de pérdida de una parte significativa de la edificación, excepcionalmente y en las condiciones establecidas por la Administración competente.
- El derribo total o parcial de los bienes especialmente protegidos sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, Patrimonio Cultural Vasco y en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos que desarrolla el precepto legal previamente reseñado.
- En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberá mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones.
- El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.
- Se permitirán en estos edificios las intervenciones constructivas dirigidas a la conservación y a la puesta en valor de los mismos, permitiéndose a tal efecto la realización de las obras establecidas para la Restauración Científica en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Se permiten, exclusivamente, las intervenciones constructivas de Restauración Científica (Anexo I).

Excepcionalmente, podrá darse la necesidad de llevar a cabo obras que sobrepasen, puntualmente, las intervenciones constructivas de Restauración Científica en las edificaciones torra "Balda" (kale Nagusia 97/99 , ficha M-01) y el la casa "Lasao" (Aizkibel kalea 1, ficha G-08), dado el estado de las modificaciones y alteraciones efectuadas en las edificaciones y el estado de conservación físico o estructural.



**AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**  
**ORDENANTZAK**  
**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA**  
**ORDENANZAS**

**2.B Edificaciones señaladas con grado de *Protección media***

<b>EDIFICACIONES SEÑALADAS CON GRADO DE PROTECCION MEDIA</b>			
<b>FICHA</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>CALLE</b>	<b>Nº</b>
B-3		NAGUSIA	5
F-18		NAGUSIA	41
	FRONTON GOIKOLOSA	NAGUSIA	ENTRE 41 Y 43
E-9		NAGUSIA	42
E-12		NAGUSIA	48
E-14	CASA UMANSORO	NAGUSIA	52
G-5	CASA ANZIONDO	NAGUSIA	53
E-18	MERCADO	NAGUSIA	60 Y 62
J-2		NAGUSIA	61
J-3		NAGUSIA	63
H-3	CASA OLANO	NAGUSIA	70
H-5	CASA ABAROA	NAGUSIA	74
H-7		NAGUSIA	78
H-8	CASA IDIAZKAITZ ZAHARRA	NAGUSIA	80
L-9		NAGUSIA	100
L-10	ALZIBAR JAUREGIA	NAGUSIA	102
L-15		NAGUSIA	112
L-17		NAGUSIA	116
	PUENTE DE JESUSEN BIHOTZA		
F-5	CASA BAZTARRIKA	AINGERU	8
A-2	CASA JAUSORO	GOIKO KALE	
A-1	ERMITA DE SAN FRANTZISKO	GOIKO KALE	S/N
O-3		KLARA DEUNA	6
R-1	DEL CONVENTO DE LAS CLARISAS	KLARA DEUNA	61

1. El derribo total o parcial de los bienes de protección media sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, Patrimonio Cultural Vasco y en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos que desarrolla el precepto legal previamente reseñado.
2. En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberá mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones.
3. El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.
4. Se permitirán en estos edificios las intervenciones constructivas dirigidas a la conservación y al aseguramiento de su funcionalidad mediante la ejecución de obras que deberán respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales. Se podrán realizar, además de las permitidas en el régimen de Protección Especial, las obras que el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, establece en las categorías A y B de la Restauración Conservadora, en función del estado de conservación que presenten las construcciones.

Se permiten las intervenciones constructivas de Restauración Científica y Restauración Conservadora de Categoría A y Categoría B, (Anexo I).

Se eliminan los añadidos degradantes o cualquier tipo de obra de época reciente que no revista interés o contraste negativamente con las características originarias de la construcción.

Se permite, excepcionalmente, un aumento de la altura de cornisa en la edificación nº 63 (ficha J-03), lo cual implica una actuación constructiva con ampliación.



**AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**  
**ORDENANTZAK**  
**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA**  
**ORDENANZAS**

Con el fin de uniformizar las plantas bajas el las fachadas hacia el río de las manzanas E y H, se permiten ampliaciones de las plantas bajas hasta la línea teórica máxima permitida, afectando a las edificaciones números 36, 54, 66, 70, 72 y 74 de kale Nagusia, fichas E-06, E-15, H-01, H-03, H-04 y H-05.

### Artículo 32.- EDIFICIOS DE INTERES HISTORICO – ARTISTICO Y TIPOLOGICO

#### 1. Grado de protección

Edificaciones con grado de **Protección Básica** que se podrá aplicar al conjunto de la edificación o a partes relevantes de la misma, como pueden ser las plantas bajas o muros medianeros de forma total o parcial.

#### 2. Identificación

EDIFICACIONES SEÑALADAS CON GRADO DE PROTECCION BASICA					
FICHA	CALLE	Nº	FICHA	CALLE	Nº
C-1	NAGUSIA	2	G-3	NAGUSIA	49
C-2	NAGUSIA	4	E-13	NAGUSIA	50
C-3	NAGUSIA	6	G-4	NAGUSIA	51
B-4	NAGUSIA	7	E-15	NAGUSIA	54
C-4	NAGUSIA	8	G-7	NAGUSIA	57
B-6	NAGUSIA	11	J-6	NAGUSIA	71
B-7	NAGUSIA	13	H-4	NAGUSIA	72
C-6	NAGUSIA	14	J-7	NAGUSIA	73 y 75
D-9	NAGUSIA	17	J-8	NAGUSIA	77
F-8	NAGUSIA	21	J-9	NAGUSIA	79
F-9	NAGUSIA	23	J-10	NAGUSIA	81
C-8	NAGUSIA	24	L-1	NAGUSIA	82
F-10	NAGUSIA	25	J-11	NAGUSIA	83
E-1	NAGUSIA	26	L-2	NAGUSIA	84
F-11	NAGUSIA	27	J-12	NAGUSIA	85
E-2	NAGUSIA	28	J-14	NAGUSIA	89
F-12	NAGUSIA	29	L-5	NAGUSIA	92
E-3	NAGUSIA	30	J-16	NAGUSIA	93
F-13	NAGUSIA	31		NAGUSIA	93-Y
F-14	NAGUSIA	33	L-6	NAGUSIA	94
E-5	NAGUSIA	34	L-11	NAGUSIA	104
F-15	NAGUSIA	35	L-13	NAGUSIA	108
F-16	NAGUSIA	37	L-14	NAGUSIA	110
E-7	NAGUSIA	38	L-16	NAGUSIA	114
F-17	NAGUSIA	39	L-18	NAGUSIA	118
E-8	NAGUSIA	40	L-19	NAGUSIA	120
I-4	AIZKIBEL	7	K-2	AIZKIBEL	8
K-6	I.IRIARTE	3			
D-8	AINGERU	1	D-3	AINGERU	11
F-4	AINGERU	4	D-2	AINGERU	13
F-3	AINGERU	6	D-1	AINGERU	15
C-10	MARTIN DEUNA	2	C-12	MARTIN DEUNA	3-Y
C-11	MARTIN DEUNA	3	C-13	MARTIN DEUNA	4
O-2	KLARA DEUNA	4	P-2	KLARA DEUNA	41
O-4	KLARA DEUNA	8	P-3	KLARA DEUNA	43
P-1	KLARA DEUNA	39	P-5	KLARA DEUNA	47

3. El derribo total o parcial de los bienes especialmente protegidos sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco y en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos que desarrolla el precepto legal previamente reseñado.



*AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA*  
*ORDENANTZAK*  
*PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA*  
*ORDENANZAS*

4. Las intervenciones autorizadas en estos edificios, además de las incluidas en los niveles superiores de protección, serán las reflejadas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado para el tipo de intervención constructiva denominado Consolidación. Se posibilitará, asimismo, el tipo de intervención de Reforma (incluso derribo parcial) en la medida que ésta sea necesaria para adecuar el edificio a las condiciones de alineaciones interiores de manzana dispuestas por el planeamiento que desarrolle este Régimen de Protección.
5. En casos excepcionales, cuando la intervención afectara a bienes en los que, por sus concretas circunstancias físicas, se demostrara inviable una lógica y adecuada actuación de Consolidación o Reforma, podrá proponerse para ellos el cambio de nivel, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.3 del régimen de protección del Decreto 17/2.005, de 25 de Enero..

Se permiten las intervenciones constructivas de Restauración Científica, Restauración Conservadora de Categoría A, B y C, Conservación y Ornato y Consolidación (Anexo I).



**AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**  
**ORDENANTZAK**  
**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA**  
**ORDENANZAS**

**Artículo 33.- PROTECCION MORFOLOGICA**

1. Grado de Protección

Se incluyen en este nivel de protección a aquellos inmuebles que, careciendo de valor arquitectónico, histórico o artístico, se hallan ubicados sobre parcelas valoradas por responder al esquema configurador del Conjunto.

2. Identificación

EDIFICACIONES SEÑALADAS CON GRADO DE PROTECCION MORFOLOGICA					
FICHA	CALLE	Nº	FICHA	CALLE	Nº
C-5	NAGUSIA	10	B-8	NAGUSIA	15
E-6	NAGUSIA	36	L-8	NAGUSIA	98
G-6	NAGUSIA	55	L-12	NAGUSIA	106
J-13	NAGUSIA	87			
K-5	AIZKIBEL	2	F-20	AIZKIBEL	21
K-3	AIZKIBEL	6	F-21	AIZKIBEL	23
I-8	AIZKIBEL	17	I-9	AIZKIBEL	19
Q-3	KLARA DEUNA	18	Q-7	KLARA DEUNA	26
Q-4	KLARA DEUNA	20	Q-8	KLARA DEUNA	28
Q-5	KLARA DEUNA	22	P-4	KLARA DEUNA	45
Q-6	KLARA DEUNA	24			

3. La parcela deberá ser mantenida en las condiciones de forma y dimensiones que se encuentre, con la salvedad de las posibles alteraciones que establezca el planeamiento urbanístico que desarrolle este Régimen de Protección, entendidas como pequeñas correcciones tendentes a mejorar la definición de la vía pública. Se incluye, igualmente, el cambio de alineaciones hacia la cárcava, en los casos en que exista alguna modificación de anchura del patio.

En aquellas parcelas que se encuentren vacías de edificación, se considerará como zona susceptible de recibir la edificación, a efectos de parcelación, segregación y agrupación mencionados en los párrafos anteriores, el fondo que tuviera la parcela o parcelas contiguas que tuvieran algún tipo de protección. En este segundo caso se considerará la de mayor fondo.

4. Las intervenciones autorizadas en estos edificios, serán las reflejadas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado para el tipo de intervención constructiva denominado Sustitución, sin perjuicio del respeto de la disposición en planta de la retícula estructural del edificio sustituido.
5. La sustitución de los inmuebles se realizará sin perjuicio de la conservación de elementos del propio edificio sujetos a protección parcial relacionados en el presente Régimen de Protección.
6. Los nuevos edificios deberán configurar, junto con los ya existentes, manzanas que se correspondan con las características propias del casco o del arrabal correspondiente. Las condiciones a mantener por los inmuebles se deberán atener a los parámetros a fijar desde el planeamiento urbanístico, que deberá definir, de forma particularizada, los siguientes conceptos:
- Definición volumétrica de la parcela: Fondos y anchuras. Alturas de aleros y cubreras. Condiciones a seguir por las cubiertas y posibles volúmenes salientes o lucernarios en su plano. Altura de planta baja.
  - Esquemas compositivos de los alzados exteriores, con indicación de la actitud a adoptar respecto de los elementos preexistentes, si los hubiera.
  - Materiales de acabado y tratamientos de las preexistencias.
  - Esquema de resolución de vivienda tipo en parcela.



**AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**  
**ORDENANTZAK**  
**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA**  
**ORDENANZAS**

### Artículo 34.- DISCORDANCIA

#### 1. Grado de Protección

Se consideran discordantes a efectos del presente Régimen de Protección, aquellos inmuebles que incumplen la obligación legal del deber de adaptación de las edificaciones al entorno, así como los que representan, dadas sus características volumétricas, constructivas formales o de ubicación, una interferencia grave en el planeamiento general de rehabilitación del Casco Histórico que el presente Régimen persigue.

#### 2. Identificación

EDIFICACIONES SEÑALADAS CON DISCORDANCIA					
FICHA	CALLE	Nº	FICHA	CALLE	Nº
F-7	NAGUSIA	19	E-17	NAGUSIA	58
E-4	NAGUSIA	32	H-6	NAGUSIA	76
E-10	NAGUSIA	44	L-3	NAGUSIA	86
G6	NAGUSIA	55			
I-3	AIZKIBEL	5		AIZKIBEL	15
F-6	AINGERU	2	F-1	AINGERU	14
F-2	AINGERU	12			
C-9	MARTIN DEUNA	1		MARTIN DEUNA	5
I-1	I.IRIARTE	1-A - 1-B	I-2	I.IRIARTE	1C - 1D
Q-2	KLARA DEUNA	14	P-6	KLARA DEUNA	49
Q-9	KLARA DEUNA	30-38	P-8	KLARA DEUNA	53

#### 3. Se entenderán como interferencias graves, aquellas actuaciones que han conllevado una o varias de las situaciones siguientes:

- a.- La existencia de volúmenes que impiden el establecimiento del esquema de espacios libres adecuados para la rehabilitación del Casco.
- b.- La existencia de volúmenes que, sin poseer especiales valores desde el punto de vista histórico o arquitectónico, conllevan una merma en las posibilidades de iluminación y ventilación de los inmuebles contiguos a través de las cárcavas.
- c.- La utilización de materiales y acabados que contrastan negativamente con los predominantes en el Casco.
- d.- La existencia de añadidos degradante en el edificio en proporción tal que resulte irreconocible la unidad edificatoria sobre la que han ido apareciendo dichas alteraciones.
- e.- La implantación de volúmenes que chocan con las características de los circundantes, bien por exceso de altura o bien por modificaciones en las alineaciones interiores o exteriores de las manzanas.
- f.- La implantación de construcciones que no armonizan con el resto de edificios incluidos en el conjunto, no adaptándose en lo básico al ambiente en se hallan situadas.
- g.- Los casos definidos en el art. 15.3 y 15.4 del Régimen de Protección del Decreto 17/2.005, de 25 de Enero.

#### 4. Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán la demolición o la sustitución, en los términos en que quede definido en el planeamiento urbanístico que desarrolle el presente Régimen de Protección.

#### 5. Serán autorizadas, además, las intervenciones derivadas del art. 19 de la Ley del Suelo 6/1998, sobre el deber de conservación de los inmuebles, así como las intervenciones de Conservación y Ornato, según se definen en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación en el patrimonio urbanizado y edificado.



**AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**  
**ORDENANTZAK**  
**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA**  
**ORDENANZAS**

### Artículo 35.- PROTECCION PARCIAL

1. Grado de Protección

La protección Parcial establecida sobre determinados elementos de un inmueble, supone su tratamiento y recuperación en los términos establecidos para edificios incluidos en el art. 18 del del Decreto 17/2.005, de 25 de Enero.

2. Identificación

EDIFICIOS AFECTADOS POR UNA PROTECCION PARCIAL			
CALLE	Nº	FICHA	ELEMENTO A PROTEGER
NAGUSIA	26	E-01	ZOCALO DE PIEDRA EN PLANTA BAJA
NAGUSIA	30	E-03	ZOCALO DE PIEDRA EN PLANTA BAJA
NAGUSIA	39	F-17	ZOCALO DE PIEDRA EN PB Y VUELO DE PIEDRA
NAGUSIA	41	F-18	ARCOS Y BALCON
NAGUSIA	49	G-03	ZOCALO DE PIEDRA EN PLANTA BAJA
NAGUSIA	51	G-04	ZOCALO DE PIEDRA EN PB Y BALCON DE PIEDRA
NAGUSIA	54	E-15	ZOCALO DE PIEDRA EN PLANTA BAJA
NAGUSIA	56	E-16	ARCOS
NAGUSIA	57	G-07	ZOCALO DE PIEDRA EN PLANTA BAJA
NAGUSIA	58	E-17	ARCOS Y PORCHE DE PLANTA BAJA
NAGUSIA	68	H-02	FACHADA
NAGUSIA	71	J-06	ZOCALO DE PIEDRA EN PLANTA BAJA
NAGUSIA	72	H-04	ZOCALO DE PIEDRA EN PLANTA BAJA
NAGUSIA	73-75	J-07	ZOCALO DE PIEDRA EN PLANTA BAJA
NAGUSIA	79	J-09	ZOCALO DE PIEDRA EN PLANTA BAJA Y CORNISA
NAGUSIA	80	H-08	ARQUERIAS DE LADRILLO EN P. 3ª Y B.C.
NAGUSIA	81	J-10	ZOCALO DE PIEDRA EN PLANTA BAJA
NAGUSIA	82	L-01	ZOCALO DE PIEDRA EN PLANTA BAJA
NAGUSIA	83	J-11	ZOCALO DE PIEDRA EN PLANTA BAJA
NAGUSIA	85	J-12	ZOCALO DE PIEDRA EN PLANTA BAJA
NAGUSIA	91	J-15	PUENTECILLO ZAGUERO A PARQUE
NAGUSIA	98	L-08	ZOCALO DE PIEDRA EN PLANTA BAJA
NAGUSIA	104	L-11	ZOCALO DE PIEDRA EN P.B. Y P. 1ª Y ARCO DE PIEDRA
KLARA DEUNA	18	Q-03	ZOCALO DE PIEDRA EN PLANTA BAJA
KLARA DEUNA	41	P-02	MENSULAS DE PIEDRA EN PLANTA PRIMERA

### Artículo 36.- DISCORDANCIA PARCIAL

1. Grado de Protección

La Discordancia Parcial podrá provenir de la existencia de acabados exteriores o elementos inadecuados en edificios que globalmente poseen su propia valoración en cuanto a su régimen de protección. Las intervenciones sobre los elementos considerados parcialmente discordantes de los edificios incluidos en cualquiera de los niveles de protección se dirigirán a la eliminación de dichos elementos, autorizándose tan solo las intervenciones derivadas del art. 19 de la Ley del Suelo 6/1998, sobre el deber de conservación de los inmuebles.

2. Identificación



**AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**  
**ORDENANTZAK**  
**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA**  
**ORDENANZAS**

EDIFICACIONES AFECTADAS POR UNA DISCORDANCIA PARCIAL			
CALLE	Nº	FICHA	ELEMENTO DISCORDANTE
NAGUSIA	2	C-01	FACHADA DE PLANTA BAJA, TRASERA AL RIO, HUECOS ZAGEROS
NAGUSIA	4	C-02	TRASERA AL RIO, HUECOS ZAGUEROS
NAGUSIA	5	B-03	MIRADOR DE PLANTA 3ª
NAGUSIA	6	C-03	TRASERA AL RIO, HUECOS ZAGUEROS
NAGUSIA	8	C-04	TRASERA AL RIO, HUECOS ZAGUEROS
NAGUSIA	9	B-05	BUHARDAS
NAGUSIA	10	C-05	MIRADOR Y ALTURAS
NAGUSIA	14	C-06	BALCONES Y FACHADA DE PLANTA BAJA
NAGUSIA	16-18	C-7	BUHARDAS
NAGUSIA	20-22	C-7	BUHARDAS
NAGUSIA	26	E-01	TRASERA AL RIO
NAGUSIA	28	E-02	BARANDILLA Y TRATAMIENTO DE P.B., TRASERA AL RIO
NAGUSIA	36	E-06	TRASERA AL RIO, HUECOS ZAGUEROS
NAGUSIA	38	E-07	TRASERA AL RIO
NAGUSIA	40	E-08	TRATAMIENTO DE PLANTA BAJA
NAGUSIA	46	E-11	VUELOS CONTINUOS
NAGUSIA	48	E-12	BARANDILLA TRASERA
NAGUSIA	49	G-3	MIRADOR EN LA FACHADA TRASERA
NAGUSIA	59	J-01	TRASERA, GARAJES Y PUERTA
NAGUSIA	61	J-02	VUELO LINDANTE CON EL Nº 63
NAGUSIA	62	E-18	COLORES DE ARCADA
NAGUSIA	69	J-5	BUHARDAS
NAGUSIA	71	J-06	TEJAVANA EN RETRANQUEO Y ANTEPECHO CONTINUO DE P.ULTIMA
NAGUSIA	72	H-04	HUECOS ZAGUEROS
NAGUSIA	75	J-07	TRASERA Y GARAJE DE PLANTA BAJA
NAGUSIA	80	H-08	HUECOS Y TRATAMIENTO DE PLANTA BAJA
NAGUSIA	84	L-02	BUHARDAS Y CUBIERTA TRASERA.
NAGUSIA	87	J-13	BALCONES Y CAJAS DE PERSIANA
NAGUSIA	88-90	L-04	BUHARDAS
NAGUSIA	89	J-14	TRASERA, BALCONES DE PLANTA 2ª Y B.C.
NAGUSIA	92	L-05	MIRADOR CORRIDO EN PLANTA 1ª Y HUECOS ZAGUEROS
NAGUSIA	93	J-16	FACHADA Y TRATAMIENTO DE PLANTA BAJA, TRASERA CUERPO BAJO, P.B. Y P.1ª
NAGUSIA	94	L-06	CUBIERTA EN FACHADA TRASERA
NAGUSIA	96	L-07	CUBIERTA EN FACHADA TRASERA
NAGUSIA	98	L-08	MIRADORES DE PLANTAS ULTIMAS, TRASERA. HUECOS ZAGUEROS 2 ULTIMAS PLANTAS
NAGUSIA	100	L-09	FACHADA, VOLUMEN
NAGUSIA	106	L-12	MIRADORES CERRADOS
NAGUSIA	118	L-18	RETRANQUEO, TEJAVANA Y LOSAS DE BALCON, DISEÑO MIRADOR TRASERO
AIZKIBEL	9	I-5	BUHARDAS
AIZKIBEL	11	I-6	BUHARDAS
AIZKIBEL	13	I-7	BUHARDAS
AINGERU	3	D-7	BUHARDAS
AINGERU	5	D-6	BUHARDAS
AINGERU	10	F-22-23	DISEÑO Y TRATAMIENTO DE CIERRES
AINGERU	11	D-03	BALCON DE P. 1ª Y MIRADOR DE P. 2ª
MARTIN DEUNA	6	C-12'	TRASERA AL RIO, HUECOS ZAGUEROS
MARTIN DEUNA	4	C-13	TRASERA AL RIO, HUECOS ZAGUEROS
I. IRIARTE	3	K-06	MIRADOR Y PLANTA BAJA
KLARA DEUNA	4	O-02	TRASERA AL RIO, VUELOS Y HUECOS ZAGUEROS
KLARA DEUNA	8	O-04	TRASERA AL RIO, VUELOS Y HUECOS ZAGUEROS
KLARA DEUNA	18	Q-03	TRASERA AL RIO, VUELOS Y HUECOS ZAGUEROS
KLARA DEUNA	20	Q-04	TRASERA AL RIO, VUELOS Y HUECOS ZAGUEROS
KLARA DEUNA	22	Q-05	TEJAVANA EN RETRANQUEO ALTO, TRASERA, VUELOS Y HUECOS ZAGUEROS
KLARA DEUNA	24	Q-06	ANTEPECHOS DE BALCONES CONTINUOS, VUELOS Y HUECOS TRASEROS
KLARA DEUNA	41	P-02	TAMAÑO DE VENTANAS DE PLANTA 2ª Y 3ª.



### **3.4.1.2. ORDENANZA DE RENOVACIÓN O NUEVA PLANTA**

#### **Artículo 37.- ALCANCE**

Estas Ordenanzas serán aplicadas a las obras de nueva planta totales o parciales, es decir, a las obras de derribo de una edificación existente y a la nueva construcción sobre el solar resultante, a los levantes, en el caso que sean autorizados por las fichas individuales correspondientes y a las edificaciones de nueva planta sobre suelo actualmente desocupado o sin edificación.

Mientras no se lleven a cabo las demoliciones que hagan aplicable la Ordenanza de Renovación, las obras en estas edificaciones se registrarán por la Ordenanza de Reforma.

La sustitución de los inmuebles se realizará sin perjuicio de la conservación de los paños de piedra que pudieran existir.

#### **Artículo 38.- AMBITO DE APLICACIÓN**

La aplicación de esta ordenanza se realizará a las edificaciones sin grado de protección, denominadas “sin interés”, en las que no son de aplicación las Ordenanzas de Conservación.

#### **Artículo 39.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION**

La altura y número de plantas será la que se señala en las fichas individualizadas de cada unidad edificatoria.

La altura máxima de la cumbrera será la resultante de aplicar una pendiente máxima del 35% a los faldones de cubierta, en alero horizontal, según el tipo de cubierta permitido y el establecido de línea de cumbrera para cada edificación.

Se permitirá la posibilidad de sótano en las edificaciones que no tengan ningún grado de protección y el resultado del estudio arqueológico lo posibilite por la inexistencia de elementos o restos de interés en el solar.

#### **Artículo 40.- FACHADAS**

En ningún caso se abrirán huecos en las esquinas de los edificios, debiendo separarse una distancia mínima de 60 cm. en planta baja y 80 cm. en plantas altas.

Cuando, en planta baja, el edificio que se pretende sustituir cuente con algún frente de fachada ejecutado en sillería, se conservará éste en la renovación, integrándolo en la nueva construcción. Se autorizará el rasgado vertical de estos huecos en la idea de convertirlos en huecos de paso y facilitar el uso comercial en plantas bajas del nuevo edificio.

Si en la renovación de alguna fachada del edificio preexistente dispone de una relación hueco – macizo proporcionada y de interés, se tratará de mantener ésta en el nuevo edificio que se proyecte.

El conjunto de huecos de plantas bajas y altas responderá a una secuencia vertical propia de los muros de carga, sin distorsiones notorias de este sistema constructivo.

Se admiten las medianeras voladas de acuerdo con el dimensionamiento y características de las existentes.

#### **Artículo 41.- HUECOS EN PLANTAS BAJAS**

La anchura máxima de los huecos en planta baja será de 3,50 m.

La distancia de huecos entre sí será, como mínimo, 60 cm.



*AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA*  
*ORDENANTZAK*  
*PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA*  
*ORDENANZAS*

El cerramiento del hueco se situará remetida respecto al plano de fachada, de forma que quede remarcado, el hueco, volumétricamente.

#### **Artículo 42.- HUECOS EN PLANTAS ALTAS**

La anchura máxima de los huecos en plantas altas será de 1,20 m. Se excepciona de ello los huecos correspondientes a miradores, en las edificaciones en las que se permitan, que podrán ampliarse hasta un máximo de 3,00 m y en las edificaciones cuya ficha urbanística lo permita.

Se admite la solución en galería en las fachadas hacia el río Urola, en las edificaciones que actualmente la tengan y las que se admiten dentro de las fichas individualizadas de cada edificación.

La distancia de huecos entre sí será como mínimo de 0,80 m.

En el caso de disponerse de elementos de parteluz, podrán disponerse de huecos cuya anchura total, sumando ambos, será de 2,50 m.

Cuando en la última planta la altura de las fachadas no permita el desarrollo total en altura de los huecos (inferior a 2,00 m.), se podrán adoptar soluciones de mayor diafanidad, con anchuras máximas de 1,70 m. que, de alguna manera, mantengan, a su vez, una continuación de los elementos estructurales provenientes de plantas inferiores.

El cerramiento del hueco se realizará remetido con respecto al plano de fachada.

#### **Artículo 43.- ALEROS**

Pueden construirse en piedra o madera, en el caso de realizarse en hormigón u otro material, el acabado sería en madera o similar en textura y color.

El saliente máximo del vuelo será de 50 cm. o, en su caso, podrá adoptarse el vuelo de la edificación preexistente, siempre que no se trate de un elemento discordante.

En las fachadas que den a cantón, el vuelo máximo será de 20 cm.

No se permitirán cantos superiores a 12 cm., pudiéndose autorizar excepcional y justificadamente bordes de hasta 15 cm.

#### **Artículo 44.- BALCONES Y MIRADORES**

El vuelo máximo de los balcones y miradores será de 0,50 m exceptuándose en aquéllos que se desarrollen sobre elementos de plaza, patios de manzana o calles cuya anchura sea superior a 8,00 m, que podrán ser de hasta 0,80 m.

Se admite la formación de balcones en las plantas primeras y altas. En el caso de que, por condiciones topográficas de la calle, las plantas de pisos se encuentren en algún punto con una altura sobre la calle inferior a 2,50 m., no se permitirán balcones o miradores volados en dicha planta.

Los balcones que sean individuales adoptarán el eje de simetría vertical del hueco al que sirva. La máxima longitud será de 2,50 m.

Se admiten balcones corridos que se desarrollarán con vuelos laterales simétricos y, ocasionalmente, podrán abarcar toda la longitud de la fachada que venga encuadrada entre medianeros en vuelo.

El balcón no se cerrará con antepecho de fábrica, sino que se dotará de una barandilla de barras verticales de hierro.

Miradores: Se permitirán en las fachadas que se desarrollan sobre elementos de plaza, patios de manzana o calles cuya anchura sea superior a 8,00 m.



*AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA*  
*ORDENANTZAK*  
*PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA*  
*ORDENANZAS*

No se cerrarán con antepechos o laterales de fábrica, predominando la zona acristalada y la verticalidad de los paños acristalados.

Se realizarán de manera independiente de los balcones, no pudiendo formarse un conjunto continuo de balcón – mirador; la separación mínima entre ambos elementos será de 0,80 m.

Tendrán cubrición independiente del alero de la edificación, permitiendo, así, una lectura más clara y diferenciada del mirador como elemento añadido a la fachada.

#### **Artículo 45.- CUBIERTAS**

La forma de la cubierta será la que determinen las fichas individualizadas de cada unidad edificatoria

La pendiente máxima a adoptar será del 35%.

Desde la fachada, la cubierta se construirá en un paño uniformemente inclinado, prohibiéndose las soluciones amansardadas o cambios de pendiente.

Se admiten lucernarios en cubierta, que se desarrollarán en línea paralela a la pendiente de cubierta, tanto en el caso de ventilación o iluminación de escaleras como en el de piezas habitables del bajocubierta; en este último caso, las dimensiones y condiciones se concretan en los artículos 49 y 50 y se desarrollarán incorporados al plano de cubierta inclinada, sin sobresalir de la misma ni formar entrantes o volúmenes huecos por debajo del plano de las tejas.

Los tejadillos o casetones están considerados en el Decreto 17/2005 de 25 de Enero, como elementos discordantes, en el caso de edificaciones que actualmente los posean, estableciéndose su paulatina desaparición, en el sentido referido por el art.34 del Régimen de Protección. Se indicará en cada ficha individualizada .

Para la formación de la cubierta se utilizarán tejas cerámicas en su color natural.

No se admiten las soluciones de terraza o cubierta plana, tanto en solución total como parcial, prohibiéndose, expresamente, la formación de volúmenes huecos por debajo del plano de las tejas.

Por encima de la cubierta podrán sobresalir, únicamente, los conductos de humos o ventilación, las antenas colectivas y los pararrayos.

Las aguas pluviales se recogerán en canalones que serán de cobre o similar.

#### **3.4.1.3. ORDENANZA DE REFORMA**

##### **Artículo 46.- AMBITO DE APLICACIÓN**

La aplicación de la Ordenanza de Reforma se realizará en las edificaciones sin grado de protección, denominadas “carentes de protección” en las que no son de aplicación las Ordenanzas de Conservación.

##### **Artículo 47.- MODO DE INTERVENCIÓN**

Las reformas de las edificaciones sometidas a esta ordenanza irán dirigidas a respetar las características de la edificación propia del Area o a restablecerlas en los casos en que se encuentren parcialmente alterados. No se permitirán, por tanto, reformas que sean contrarias a estos fines o pretendan reiterar aquello que sea contradictorio con las pautas edificatorias protegidas por este Plan Especial.

Se permiten las intervenciones constructivas de Reforma (Anexol)



**AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**  
**ORDENANTZAK**  
**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA**  
**ORDENANZAS**

Las obras de reforma se atenderán a los extremos establecidos para los edificios en la Ordenanza de Renovación y, por otro lado, se considerarán elementos discordantes, en un edificio existente, aquellos elementos o acabados que son contrarios o incompatibles con las características establecidas para los nuevos edificios en la Ordenanza de Renovación.

Las obras de reforma mantendrán los elementos de sillería que pudieran existir tanto en fachadas como en medianeras, aún cuando no se encuentren señalados en las fichas individualizadas.

### **3.5.- SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO**

#### **Artículo 48.- DIMENSION MINIMA DE LAS VIVIENDAS Y DE LOS ESPACIOS**

La superficie mínima de las viviendas se fija en 35 m<sup>2</sup>. útiles, contará, como mínimo, de los siguientes espacios habitables:

1. Cocina, comedor, sala de estar
2. Dormitorio doble (principal)
3. Aseo

No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva, a su vez, de paso al aseo.

En el caso de un único dormitorio, el aseo podrá estar incorporado al mismo.

En el caso de existir más de un aseo, uno de ellos podrá, así mismo, estar incorporado a un dormitorio.

Se señalan las siguientes superficies útiles mínimas para cada espacio:

Cocina	5,00 m <sup>2</sup> .
Cocina/comedor	7,00 m <sup>2</sup> .
Estar	10,00 m <sup>2</sup> .
Dormitorio principal	10,00 m <sup>2</sup> .
Dormitorio sencillo	6,00 m <sup>2</sup> .
Aseo	3,50 m <sup>2</sup> .

Si se opta por hacer una misma pieza el área correspondiente a cocina, estar y comedor, su superficie útil total no podrá ser inferior a 18,00 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 49.- ILUMINACIÓN Y VENTILACION**

Toda pieza habitable destinada a estar, cocina-comedor, cocina o dormitorio, contarán con ventilación e iluminación directa del exterior o a través de patios de luces, cuyas dimensiones y características se señalan en el punto 2 de este artículo.

Los aseos, que no tengan ventilación directa, no podrán ventilarse a través de otra dependencia, debiendo dotarse a los mismos de un sistema de ventilación forzada, que permita la renovación del aire.

La cocina deberá dotarse, en todo caso, de una extracción forzada, a cubierta, independiente, que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se produzcan en este espacio.

Los patios de nueva creación o remodelación, que proporcionen luz y ventilación a los espacios habitables, tendrán una superficie mínima de 7,00 m<sup>2</sup>. que permita inscribir en el mismo una circunferencia de 2,50 m. de



**AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**  
**ORDENANTZAK**  
**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA**  
**ORDENANZAS**

diámetro, sin que, en ningún punto se establezcan estrangulamientos que reduzcan a menos de 2,00 m. la distancia entre paramentos.

En aquellos casos en los que el patio ya existe y no se efectúa sobre él ninguna remodelación, podrán mantenerse las dimensiones actuales.

Los patios podrán cubrirse con lucernarios que abarquen toda su superficie y se colocarán con una pendiente igual a la de los faldones de cubierta. Se dejará un espacio periférico libre entre las paredes del patio y el lucernario, con una superficie de ventilación mínima que permita su correcta aireación.

El pavimento del patio se situará a un nivel del suelo de la planta en que se encuentren las dependencias a iluminar o ventilar. En el mismo, podrán abrirse claraboyas o material translúcido para la iluminación de la planta inferior. En ningún caso, la altura de estos elementos de cierre, podrá elevarse más de 1,00 m. por encima del suelo de las dependencias a ventilar o iluminar.

En el caso en el que las piezas habitables se sitúen en el bajocubierta, sin posibilidades de ventilación o iluminación por fachada o patio, se permitirá la apertura de huecos suplementarios en el plano de cubierta, uno por pieza habitable, en el plano de la cubierta inclinada y de dimensiones inferiores a 2,00 m<sup>2</sup>. En el caso de optarse por una pieza única para cocina, estar y comedor, el número de huecos se podrá ampliar a un total de dos.

Los espacios de los locales comerciales, oficina, etc. dedicados al servicio público, deberá dotarse de ventilación o iluminación natural a fachada o a través de patios de luces. Se exceptúan los locales destinados a almacenes o trasteros. Los higiénicos contarán con ventilación, que podrá ser forzada por conducto independiente.

#### **Artículo 50.- ALTURAS LIBRES DE LOS ESPACIOS CONSTRUIDOS**

Las alturas libres de las distintas plantas serán de 2,80 metros mínimo en plantas de semisótano y baja y de 2,50 m. libres mínimo en plantas altas y quedarán establecidas en la "Regulación Específica de cada Unidad Edificatoria" (fichas individualizadas).

Las alturas libres de las distintas plantas en los edificios de nueva construcción serán las de el edificio preexistente, siempre que cumplan los mínimos establecidos en el punto anterior.

En el caso de que la planta inferior al bajocubierta no alcance la altura libre mínimo de 2,50 m., se integrará, parcialmente, bajo la pendiente de la cubierta inclinada, de forma que no se vea reducida la altura libre de las plantas altas por debajo del mínimo establecido.

En las particiones no dedicadas a estancia, comedor, cocina o dormitorios, podrá reducirse la altura libre a 2,20 m.

En el caso de espacios abuhardillados se computarán, como metros cuadrados útiles, las superficies con altura superior a 1,50 m., permitiéndose las habitaciones próximas a fachada con altura inferior a 2,50 m., acomodándose a la pendiente de cubierta, siempre que cuenten con una altura media de la pieza de 2,20 m. de altura libre.

No se permite la ejecución de entreplantas o entrepisos en las plantas de la edificación, excepción hecha de los bajocubierta, en los espacios que cumplan las condiciones de alturas mínimas establecidas en el articulado anterior.

#### **Artículo 51.- ASCENSORES**

Se autorizará y facilitará la instalación de ascensores, siempre y cuando los volúmenes e instalaciones queden integrados por debajo de la línea de cubierta. En el caso de que no sea posible se admitirán levantes que no supongan una distorsión de la morfología de la cubierta, en línea paralela a la misma y reducida a la altura mínima necesaria.



*AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA*  
*ORDENANTZAK*  
*PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA*  
*ORDENANZAS*

#### **Artículo 52.- ESCALERAS**

Las escaleras de uso común de las edificaciones tendrán una anchura mínima de 1,10 m. libres, medidos entre los elementos que conforman el paso. Se ajustarán las dimensiones de las huellas y contrahuellas, así como, los materiales y otras características al Código Técnico de la Edificación CTE-SI y demás normativa concordante.

Las escaleras interiores de vivienda o de servicio de locales comerciales que no sean de uso público, tendrán una anchura mínima de 0,80 m.

Las escaleras de uso común, tendrán iluminación o ventilación natural en plantas altas, bien por fachada, por patio o cenital por medio de un lucernario. En este último caso, la dimensión mínimo del ojo de la escalera será superior a 1,25 m<sup>2</sup>., con una anchura mínima de 0,80 m. El lucernario se colocará con pendiente igual a la cubierta.

Como norma general se admite la posibilidad de establecer accesos a las plantas de pisos comunes a dos edificaciones colindantes, previo acuerdo entre las partes, pudiendo ubicarse en una de las edificaciones solamente o con uno de los elementos, escalera o ascensor, en cada una de las edificaciones disponiéndose en todo caso de un paso de comunicación que se reducirá al mínimo (1,50m. de anchura) a fin de mantener en su máxima dimensión el muro medianero.

#### **Artículo 53.- PASOS PUBLICOS A NIVEL DE CALLE BAJO LOS EDIFICIOS**

Se establece una anchura mínima libre de 3,00 m.

La altura se ajustará a la altura de planta baja de la edificación existente, en el caso de nueva edificación, la altura mínima libre será de 2,80 m.

#### **Artículo 54.- ACABADO DE FACHADAS**

En la construcción de las fachadas podrá utilizarse la piedra caliza o similar en elementos constitutivos de la misma o como solución general. En caso de adoptarse soluciones constructivas, hoy en día, más convencionales, las fachadas se revestirán con aplacado de piedra en PB mínimo y con revocos lisos coloreados o pintados en las plantas superiores.

Podrá utilizarse, también, de forma puntual o como complemento en la construcción de las fachadas, el ladrillo y la madera. En los casos de fachadas de ladrillo preexistentes, se admitirá el uso de dicho material como solución general.

En las plantas bajas, los acabados de fachadas serán de piedra, prohibiéndose los acabados pulidos.

#### **Artículo 55.- CARPINTERÍA DE FACHADAS**

Las carpinterías de los huecos serán de madera o similar en textura y color, extendiéndose, la solución que se adopte, a la totalidad de las mismas.

No se admiten los acabados anodizados o brillantes en general.



*AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA*  
*ORDENANTZAK*  
*PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA*  
*ORDENANZAS*

#### **Artículo 56.- PERSIANAS**

En las plantas altas, las persianas, si se colocaran, serán de librillo, plegables hacia los laterales. En cuanto a los materiales y acabados, se atenderán a las características de las carpinterías expuestas en el artículo anterior.

En plantas bajas, que no tengan uso de vivienda, el cerramiento del hueco en casos excepcionales podrá protegerse con una persiana metálica de malla que se pliegue vertical u horizontalmente. La totalidad de los elementos, incluso la caja de persiana, se situará en el interior de la línea de fachada.

#### **Artículo 57.- BAJANTES DE PLUVIALES**

Las conducciones vistas serán, de cobre similar. El tramo correspondiente a la planta baja podrá ser protegida con elementos de fundición.

#### **Artículo 58.- ROTULOS Y OTROS ELEMENTOS**

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas tendrán un saliente máximo de 0, 10 metros, deberán estar situados a la altura mínima de tres metros, no alcanzar la máxima de 4, 30 metros y no sobresalir del marco o portada del local al que correspondan. Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen perpendicularmente a las fachadas tendrán un saliente máximo que no superará el saliente del alero de la cubierta, deberán estar situados a la altura mínima de tres metros, no alcanzar la máxima de 4, 30 metros y no sobresalir del marco o portada del local al que correspondan. Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja. Cada comercio o actividad no podrá colocar más de un rótulo o anuncio luminoso perpendicular a la fachada.

En las edificaciones incluidas dentro de la categoría de protección media o básica, solo se admitirán rótulos en la planta baja y se realizarán de manera que supongan el mínimo obstáculo para la apreciación de los valores histórico – artísticos. Este extremo se hará constar en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia.

En todos los casos el Ayuntamiento se reserva la posibilidad de establecer condiciones específicas de materiales, colocación y dimensionado de los mismos.

En las edificaciones incluidas dentro de la categoría de protección especial no se permitirán rótulos.

No se admiten marquesinas, toldos ni vitrinas por el exterior de la fachada.

Excepción a lo anterior, será la posibilidad de colocar toldos en las plantas bajas de las edificaciones que cuentan con parcela privada en su fachada hacia el río Urola y dentro de dicha parcela.

#### **Artículo 59.- INSTALACIONES POR FACHADA**

Queda prohibida la instalación de redes de servicio (electricidad, telefonía, telecomunicaciones, etc.) o elementos de las mismas, que discurran por las fachadas exteriores de la edificación, exceptuándose las instalaciones que, por normativa, deban contar con elementos en fachada y las redes de alumbrado público.

En el caso de que sea posible diseñar el trazado de las instalaciones por el interior del edificio (patios, escaleras, patinillos, etc ) se estudiará un trazado o la colocación de elementos que disminuyan el impacto que las citadas instalaciones puedan crear en el edificio.



*AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA  
ORDENANTZAK  
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA  
ORDENANZAS*

**Artículo 60.- REMISION**

En aquellas materias no reguladas expresamente en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 17/2.005, de 25 de Enero, del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Azkoitia, y demás legislación aplicable.

Azkoitia, abril de 2007

Fdo. Iñaki Echeverria Izaguirre  
Arquitecto

Fdo. Aitor Gabilondo Ruiz  
Abogado



## ANEXO I.- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

### 1. Intervenciones Constructivas de Nueva Planta

Se consideran intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta las obras que constituyen construcciones no existentes con anterioridad y que no pueden incluirse en la categoría de reedificación, aún cuando la nueva edificación surja sobre una superficie anteriormente ocupada por otro edificio ya demolido.

### 2. Intervenciones de Demolición.

1. Demolición es un tipo de intervención constructiva dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente.
2. La intervención de demolición total podrá ir vinculada a una intervención de reedificación o de nueva planta.
3. La intervención de demolición parcial podrá ir vinculada a una intervención de reforma y en su caso también de ampliación, sin perjuicio de las obras de demolición de añadidos degradantes incluidas en otras intervenciones constructivas.
4. Igualmente la intervención de demolición total o parcial podrá estar dirigida a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado y peatonal o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación.  
Cuando una intervención de demolición vaya unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denominará intervención de sustitución, salvo que se cumplan las condiciones para ser considerada como intervención de reedificación.

### 3. Intervenciones Constructivas sin ampliación.

1. Dentro del tercer grupo de las intervenciones constructivas establecidas en este Anexo se distinguen dos grandes subgrupos, según que la intervención suponga una ejecución lo más estricta posible a lo construido o que se posibilite una modificación más profunda.
2. Los tipos de intervenciones del primer subgrupo son los siguientes:
  - a) Restauración científica.
  - b) Restauración conservadora.
  - c) Conservación y ornato.
  - d) Consolidación.
3. Los tipos de intervenciones del segundo subgrupo son los siguientes:
  - a) Reedificación.
  - b) Reforma.
4. Los Planes Especiales de Rehabilitación podrán permitir, en aquellas construcciones en las que autoricen intervenciones constructivas de este grupo, una ampliación principalmente para dotarlas de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.  
Se consideran instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales las precisas para que la construcción rehabilitada reúna las condiciones mínimas de habitabilidad tales como instalaciones de energía eléctrica, distribución de agua, teléfono, calefacción, servicios higiénicos y cocinas ventiladas e iluminadas artificialmente, debiendo ser normalmente instalaciones empotradas, tanto las del interior de la construcción, como las de las acometidas exteriores que acceden a ella.

#### Restauración Científica

1. Restauración científica es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.



*AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA*  
*ORDENANTZAK*  
*PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA*  
*ORDENANZAS*

2. La restauración científica respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción podrá prever la realización de las siguientes obras:
  - a.- La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:

La restauración de las fachadas internas o externas.  
La restauración de los espacios internos.  
La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.  
La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.  
La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.
  - b.- La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:

Muros portantes externos e internos.  
Forjados y bóvedas.  
Escaleras.  
Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.
  - c.- La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
  - d.- La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

#### Restauración Conservadora

1. Restauración conservadora es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.
2. La restauración conservadora se dirige a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención, la consolidación, la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes.
3. La restauración conservadora se divide en las categorías siguientes:
  - a.- Restauración conservadora categoría A.
  - b.- Restauración conservadora categoría B.
  - c.- Restauración conservadora categoría C.
4. La restauración conservadora categoría A se aplicará a aquellas construcciones cuyo estado de conservación permite la puesta en valor de los valores tipológicos, formales y estructurales de la construcción y permite su total recuperación. Podrá prever la realización de las siguientes obras:
  - a.- La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:
  - b.- La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.

La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.
  - c.- Las indicadas en los puntos b), c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.



**AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**  
**ORDENANTZAK**  
**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA**  
**ORDENANZAS**

5. La restauración conservadora categoría B se aplicará a aquellas construcciones en mediocre o mal estado de conservación y que no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen sin embargo una parte interesante del patrimonio edificado.

Podrá prever la realización de las siguientes obras:

- a.- La puesta en valor de su aspecto arquitectónico a través de:  
La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que no se altere la unidad de composición.  
La restauración de los espacios interiores, permitiéndose la modificación de las cotas de sus forjados siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.
- b.- La consolidación y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.
- c.- Las indicadas en los apartados c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.

6. La restauración conservadora categoría C actúa sobre construcciones parcialmente demolidas que no pueden ser consideradas como incluíbles en la Restauración Científica y de las que es posible encontrar documentación fiable de la organización de su tipo edificatorio primitivo, de manera que se consiga un restablecimiento del tipo edificatorio original.  
Podrá a estos efectos prever la realización de las siguientes obras, referidas a la puesta en valor de su aspecto arquitectónico:  
El restablecimiento en su estado original de los elementos verticales y horizontales comunes tales como vestíbulos, bloques de escaleras, pórticos, galerías, etc.  
El restablecimiento en su estado original de la forma, dimensión y relación entre la construcción y las partes descubiertas de la unidad edificatoria tales como patios, claustros, etc.  
El restablecimiento en su estado original de todos los demás elementos constitutivos del tipo edificatorio.

#### Conservación y Ornato

1. Conservación y ornato es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes así como mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad, calefacción y saneamiento, mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en los Anexos II y III del presente Decreto.
2. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación, como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de su superficie útil, con el fin exclusivo de dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad, anteriormente indicadas.
3. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán consistir entre otras en:
- a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de sus fachadas.
  - b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener su forma.
  - c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.
  - d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.
  - e) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.



*AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA*  
*ORDENANTZAK*  
*PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA*  
*ORDENANZAS*

- f) Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
  - g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.
4. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso.

#### Consolidación

1. Consolidación es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.
2. Entre las obras comprendidas en una intervención de consolidación, además de las indicadas para la conservación y ornato, se admite la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.
3. Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanas.
4. Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación estructural deberán rehacerse el resto de elementos del edificio en las mismas condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban, si es que las obras citadas exigen su derribo para nueva ejecución.

#### Reedificación

1. Reedificación es un tipo de intervención constructiva dirigida a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente se derriba y que no posee específicos valores arquitectónicos, que aconsejan la utilización del tipo de restauración científica o conservadora.
2. En las intervenciones de Reedificación el nuevo sólido envolvente de la construcción reedificada ha de coincidir espacialmente con el primitivo, debiendo situarse en el mismo terreno y espacio, ocupar la misma superficie en todas sus plantas, tanto de sótano como elevadas, poseer la misma superficie edificable y el mismo número de plantas.
3. En este tipo de intervención, no será preciso mantener en los materiales a emplear las mismas características de los de la primitiva construcción, ni la distribución exacta de su interior, ni el diseño exacto de sus fachadas, debiendo ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio y los elementos básicos de la composición de los frentes de fachadas, así como la organización y forma de su cubierta.

#### Reforma

Reforma es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además a alguna o a la totalidad de las siguientes:

- a) Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
- b) Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales:

Muros internos y bóvedas.  
Pilares, forjados y bóvedas.  
Escaleras.  
Cubierta.

- c) Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.



*AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA  
ORDENANTZAK  
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA  
ORDENANZAS*

**4. Intervenciones Constructivas con ampliación.**

1. Ampliación es un tipo de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construida de la construcción existente, ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación del perímetro de edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa.
2. La intervención de ampliación podrá coexistir con la intervención de reforma y en su caso con la demolición parcial.



*AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA*  
*ORDENANTZAK*  
*PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA*  
*ORDENANZAS*

**ANEXO II.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR LA DECLARACIÓN DE ZONA ARQUEOLÓGICA DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA (ORDEN DE 3 DE JUNIO DE 1.998. B.O.P.V. 123, DE 2 DE JULIO DE 1.998)**

**CONDICIONES URBANÍSTICAS**

**CAPÍTULO I**

**PREÁMBULO**

**Artículo 1.-**

Las presentes condiciones urbanísticas tienen justificada su redacción según el artículo 44 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco, en base a incoación de expediente para la inscripción de la zona arqueológica de Azkoitia en el Inventario General de Bienes Culturales y tiene carácter preceptivo tal y como se prevé en el párrafo 2.º del mismo artículo y en el art. 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, sin perjuicio de que los correspondientes instrumentos de planeamiento establezcan condiciones más restrictivas tendentes a la conservación del patrimonio arqueológico.

**Artículo 2.-**

El área delimitada como Zona Arqueológica en el núcleo actual de Azkoitia, será en general, la que coincide con el primer asentamiento de población documentado en la misma, es decir, la villa aforada y privilegiada a partir de 1331 por Alfonso XI, así como por su «hipotético ensanche» y elementos puntuales localizados en sus más tempranos crecimientos o arrabales de «Arriba» y «Abajo», que tendrán lugar en el siglo XVI y su entorno más inmediato.

Dentro de este amplio marco espacial, se establece no obstante, una diferenciación en distintas áreas.

Área 1.- San Martín de Iraurgi. Este área abarca la cima y ladera de la colina de San Martín, al otro lado de río Urola.

Área 2.- Villa de fundación medieval. En la que se incluye el núcleo de fundación medieval establecido en el llano (actual casco de Azkoitia), limitado al Norte por la calle Pintor Iriarte, al Sur el río Urola, al Este el puente y casa Irizar y al Oeste la iglesia parroquial de Santa María la Real y la Torre Idiaquez.

Área 3.- Ensanche posterior de la villa. Dentro de ésta señalaremos parte de lo que en origen será el arrabal de Basterrika o de «Arriba», como primera ampliación del primitivo núcleo de población, en el siglo XVI, iniciándose ésta donde concluye la villa (por su lado W.), es decir, en el edificio de la nueva parroquia de Santa María la Real (ésta incluida) y la plaza del Sagrado Corazón y llegando hasta el edificio actual del Ayuntamiento (excluido este).

Área 4.- Áreas con elementos de interés puntuales, entre los que se señalan:

4.1.- Iglesia de Santa María de Balda (área hoy delimitada por el recinto del cementerio).

4.2.- Casa-Torre de Balda.

4.3.- Casa-torre de Floreaga.

En el arrabal de «Abajo», de Santa Clara o Zubieta, crecimiento de la población desde una de las puertas de la villa (Portal de Abajo) hasta el convento que le da su nombre, con su punto de arranque en la actual casa Irizar, señalaremos como elementos de interés arqueológico a proteger:

4.4.- El convento de Santa Clara.

4.5.- El llamado Hospital de la villa, aunque no se encuentre en el arrabal propiamente dicho.

4.6.- Casa-Torre de Basterrika en el arrabal de su mismo nombre o de Arriba.

4.7.- Casa-Torre de Jausoro.

**CAPÍTULO II**  
**CONDICIONES URBANÍSTICAS**

**Artículo 3.- Tipo de intervención arqueológica.**

Se establecen los siguientes tipos de intervención arqueológica, en casa una de las áreas antes diferenciadas:

Área 1.- San Martín de Iraurgi.

Excavación de extensión en el recinto interior del hospital y torre de San Martín de Iraurgi.



**AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**  
**ORDENANTZAK**  
**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA**  
**ORDENANZAS**

Sondeos arqueológicos previos a cualquier alteración que se prevea en el subsuelo del entorno más inmediato del área señalada en el apartado anterior, en un radio de 12-15 metros más. Si aparecen restos arqueológicos se deberá llevar a cabo la excavación en extensión.

Estudio de las Unidades Estratigráficas Emergentes en el edificio de la torre y antiguo hospital.

Control arqueológico en el resto de la colina donde debe localizarse el núcleo de población disperso asociado a este templo de San Martín. Una vez se localicen indicios de su más exacta ubicación y delimitación, se procederá a su excavación en extensión.

Área 2.- Villa de fundación medieval.

Sondeos arqueológicos que se llevarán a cabo antes de tener lugar cualquier intervención que suponga la alteración del subsuelo de las áreas que se especifican:

Se dará en todos y cada uno de los solares edificadas o no, que conforman en la actualidad las dos manzanas de casas simples, entre las calles Pintor Iriarte y Mayor así como ésta y el río. Únicamente haremos las excepciones en las casas n.º 69, 86, 88 y 90 de la Calle Mayor, por su más reciente reedificación.

Calle Mayor, en el área señalada en el plano como lugar de existencia de una manzana de casas. Manzana que se desarrollaría entre las calles antes denominadas Izarraitz y Gurutzebide. Una vez conocidas las posibilidades arqueológicas reales, potencia y secuencia estratigráfica del terreno, arqueológicamente fértil, así como el grado de conservación de los restos aquí mantenidos, en caso positivo, y previo a cualquier acción que suponga la alteración de éstos, se deberá llevar a cabo la excavación en extensión de toda el área señalada.

Control arqueológico de cualquier obra que suponga la remoción del subsuelo en:

Las casas n.º 69, 86, 88 y 90 de la Calle Mayor.

En el resto de las zonas, hoy ocupadas por espacios públicos, donde se deben localizar los cimientos de la obra defensiva que cerraba este núcleo, en sus extremos E. (Portal de Abajo) y W. (Portal de Arriba), así como el trazado original de las dos calles paralelas que conformaban la red viaria de la villa (C./ Izarraitz y C./ Gurutzebide).

En caso de localizar restos de interés arqueológico, se deberá proceder a su excavación en extensión.

Estudio de las Unidades Estratigráficas Emergentes. Todo tipo de proyecto arquitectónico (derribo, sustitución, remodelación, consolidación, etc.) que afecte al actual edificio de la torre Idiazquez, deberá ir acompañado de un estudio arqueológico previo de las Unidades Estratigráficas Emergentes, que nos permita conocer la evolución constructiva del mismo y los restos que, de cada etapa cronológica, mantiene este edificio.

Área 3.- Ensanche posterior de la villa.

Excavación en extensión en el cuerpo de la iglesia parroquial de Santa María la Real, desde el punto en que comienza a desarrollarse el entramado de fosas de enterramiento familiar, por el Este, hasta los muros de cierre N, S y Oeste de iglesia.

Sondeos arqueológicos previos a cualquier obra o actuación que suponga la alteración del subsuelo en la trasera de los solares que se disponen a uno y otro lado de la calle Mayor en esta zona (antes Erdikale), en una franja de terreno paralela a las fachadas, de 5 metros de ancho (N-S), así como en sentido E-W en la casa n.º 51 de esta calle.

En caso de resultados positivos se llevaría a cabo la excavación en extensión del solar.

Control arqueológico de cualquier alteración del subsuelo en el resto de los espacios que se incluyen dentro de este área: Área de la iglesia desde las fosas de enterramiento hasta su cierre por la zona Este, quedando exenta de ésta el área de la Sacristía.

Resto de los espacios edificadas o libres, así como plazas, viales, etc. incluidos en la que denominamos área 3.

En cualquiera de estos casos, si en el transcurso del control arqueológico correspondiente, se localizaran estructuras o elementos de interés arqueológico, se procederá a variar estas medidas, adoptando la figura de la excavación, documentando de este modo, aquellos vestigios que quedaran al descubierto.

Área 4.- Áreas con elementos de interés puntuales. Sondeos arqueológicos previos a cualquier alteración que se pueda llevar a cabo en el subsuelo interior de los siguientes edificios:

- Casa-Torre de Balda.

- Casa-Torre de Floreaga.

- Casa-Torre de Basterrika.

- Convento de Santa Clara, en la zona donde se han señalado enterramientos. En caso de aparición de restos arqueológicos de interés que así lo indiquen, se hará extensiva la excavación en toda área del elemento en cuestión.

Control arqueológico de cualquier remoción de tierras en el subsuelo de:

- Casa-Torre de Jausoro.

- Plaza donde se ubicaba el Hospital.

- Finalmente, en el caso del área antigua de ubicación de la desaparecida iglesia de Santa María la Antigua, actual cementerio, se planteará el mantenimiento del uso actual en la misma, aunque se establezcan medidas de control arqueológico en aquellas áreas que no se han visto utilizadas recientemente como lugar de enterramiento, lugares de posible ubicación de restos de etapas altomedievales y modernas.

En el resto del área, dada la constante actividad funeraria y la alteración que ésta ha supuesto del subsuelo, será implantable actuación arqueológica alguna, a no ser que se den hallazgos fortuitos en base a lo cual se podrán tomar las medidas pertinentes.

En caso de localización de restos arqueológicos de interés relevante, en principio no previstos, bien por los datos que hoy se tienen de los elementos desaparecidos o transformados que pretendemos localizar, bien por el elevado grado de alteración que se conoce en el subsuelo, será preciso llevar a cabo, previo a su alteración o



**AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**  
**ORDENANTZAK**  
**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA**  
**ORDENANZAS**

desaparición, su excavación en extensión, estudio y registro detallado de los mismos, así como si se entendiera necesario, la consolidación, conservación y mantenimiento de los mismos.

**Artículo 4.– Niveles de protección.**

Una vez llevada a cabo la intervención arqueológica correspondiente y puestos al descubierto los vestigios arqueológicos, en función de diferentes variables como su estado de conservación, el valor intrínseco de los mismos, el área de ubicación de estos, la posibilidad de integrarlos dentro del urbanismo actual, se establecerán los siguientes niveles de protección:

a) Preservación estricta.

Para aquellos elementos que se citan a continuación y que mantienen pervivencias, por encima de la cota cero de su origen medieval:

Muros externos de la Torre Idiaquez y casas-torres de Balda y Floreaga.

Portada existente en el cementerio, elemento reutilizado perteneciente a la antigua parroquia de la villa, Santa María de Balda y uno de los escasos restos románicos del Territorio. También se incluyen en este nivel los restos de la cerca defensiva que se localicen por encima de la cota cero y que se pueden poner al descubierto tras la realización de una investigación o intervención arqueológica.

Este nivel significa la reducción al máximo de cualquier actividad humana que suponga la alteración de estos elementos y en ningún casco se podrá proceder a su derribo.

b) Conservación.

Se otorgará este nivel a aquellos elementos de singular interés que presenten restos de cierta notoriedad o que sean testimonios significativos dentro del panorama arqueológico de Azkoitia.

Afecta, además de a otros elementos hoy en día sin descubrir, a la manzana de casas desaparecida. Si tras la correspondiente intervención arqueológica se constata su existencia se realizará un proyecto de conservación.

No se permitirá actividad alguna que suponga el deterioro del elemento a conservar, salvo las encaminadas a consolidar y restaurar estructuras. Se promoverá, siempre que sea posible, la integración de estos en el entramado urbano en el que se localicen. Esta integración no debe en ningún caso suponer la alteración sustancial del Bien Cultural objeto de conservación.

c) Libres de protección.

Aquellos elementos del Patrimonio que no presentan un valor relevante y que por su situación y/o estado es inviable su conservación e integración dentro del marco urbanístico actual. Antes de otorgarles esta categoría, se hará preciso la realización de una actuación arqueológica que permita registrar y documentar exhaustivamente los restos que se mantengan y que pueden llegar a desaparecer, elaborando una memoria detallada del elemento objeto de estudio.

**Artículo 5.– Exenciones.**

Quedan exentos de todo tipo de actuación:

- El área de la Sacristía de la Iglesia de Sta. María la Real.
- Los solares que han sido objeto de excavaciones arqueológicas en toda su extensión.
- Los edificios de construcción reciente que demuestren documentalmente que el tipo de cimentación empleado ha removido los estratos en profundidad.
- Los espacios públicos (viales y plazas) que han sufrido obras de infraestructura que han alterado el subsuelo en profundidad.

En los cuatro casos se deberá presentar, ante el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, documentación de las obras realizadas y del tipo de cimentación empleado. Con estos datos se procederá a realizar una valoración de la alteración sufrida por el relleno arqueológico y se determinará la necesidad o no de realizar una actuación arqueológica.